

Titel des Modellvorhabens:

**Fürth - allen gerechtes Wohnen in der Theresienstr. 30-34**

Themenschwerpunkt:

**Attraktives Wohnen von Familien – Nachbarschaften von Jung und Alt**

Projektträger:

**AWO-Stiftung Soziales Engagement in Fürth**



Berichtsart:

**Endbericht**

Autorin:

**Gerda Zeuss**

Datum: 20.10.09



**ExWoSt**

Forschungsfeld: "Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere"

## Inhalt 1. Zwischenbericht

<b>Teil 1</b>	<b>KURZBESCHREIBUNG DES MODELLVORHABENS UND ZUSAMMENFASSUNG DER FORSCHUNGSERGEBNISSE.....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Das Projekt .....</b>	<b>4</b>
1.1	Projektbeschreibung .....	4
1.2	Projektbausteine ExWoSt.....	4
<b>2</b>	<b>Bewertung des Projektes im Hinblick auf die Forschungsfragen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Fokus 1: Projekttyp .....	4
2.2	Fokus 2: Zielgruppen .....	5
2.3	Fokus 3: Anforderungen .....	7
2.3.1	Bauliche Aspekte .....	9
2.3.2	Soziale und organisatorische Aspekte .....	10
2.3.3	Technologische Aspekte.....	12
2.3.4	Rechtliche Aspekte .....	13
2.4	Fokus 4: Träger-/ Eigentumsstrukturen, Kooperationspartner, Akteure.....	15
2.5	Fokus 5: Finanzierung .....	16
	Bereich Gebäudesanierung und Umnutzung .....	16
2.6	Fokus 6: Prozess .....	18
2.6.1	Entwicklungs- und Planungsphase im Quartier.....	19
2.6.2	Umsetzungsphase im Quartier .....	20
2.6.3	Nutzungsphase im Quartier .....	21
2.7	Unter welchen Bedingungen sind die Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben übertragbar? .....	22
2.8	Zusammenfassende Handlungsempfehlungen .....	27
2.9	Projektausblick.....	28
<b>Teil 2</b>	<b>AUSFÜHRLICHE BERICHTERSTATTUNG.....</b>	<b>31</b>
<b>3</b>	<b>Einführung.....</b>	<b>31</b>
3.1	Ausgangssituation .....	31
3.2	Projektbeschreibung .....	32
3.3	Einordnung in den Quartierskontext.....	33

3.3.1	Lage im Stadtgebiet und städtebauliche Struktur.....	33
3.3.2	Sozialstruktur .....	35
3.3.3	Besonderheiten des Quartiers.....	35
3.3.4	Ansätze zur Quartiersentwicklung .....	36
<b>4</b>	<b>Die Projektbausteine .....</b>	<b>37</b>
4.1	Baustein 1 "Stärkung der Bewohnerorganisation".....	37
4.1.1	Ziele .....	37
4.1.2	Stand der Umsetzung.....	37
4.1.3	Ergebnisse, Bewertung und Ausblick .....	38
4.2	Baustein 2 "Neue Töne und Medien für den Bereich Interkultur" .....	39
4.2.1	Ziele .....	39
4.2.2	Stand der Umsetzung.....	39
4.2.3	Ergebnisse, Bewertung und Ausblick .....	40
4.3	Baustein 3 „Gemeinschaftsräume und Öffentlichkeitsarbeit“ .....	40
4.3.1	Ziel.....	40
4.3.2	Stand der Umsetzung .....	41
4.3.3	Ergebnisse, Bewertung und Ausblick .....	41

## Teil 1 KURZBESCHREIBUNG DES MODELLVORHABENS UND ZUSAMMENFASSUNG DER FORSCHUNGSERGEBNISSE

### 1 Das Projekt

#### 1.1 Projektbeschreibung

Die Fürther Innenstadt ist seit 2000 das größte Sanierungsgebiet Bayerns im Bund-Länder-Programm ‚Soziale Stadt‘. Mit dem Projekt will die AWO Stadt Fürth e.V. zusammen mit der AWO Stiftung als Projektträger im Konfliktfeld zwischen Aufwertungstendenzen und vorhandenen Nischenmilieus ein Zeichen setzen, dass die mit dem Sanierungsprozess einhergehende **Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse allen Schichten und Altersgruppen zugute kommen** kann und **gute Nachbarschaft** zwischen diesen unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen sogar **unter einem Dach möglich** ist.

#### 1.2 Projektbausteine ExWoSt

Die Projektbausteine waren entsprechend dem zugrundeliegenden Partizipationsgedanken

- Stärkung der Selbstorganisation der künftigen BewohnerInnen,
- Neue Töne und Medien für die Identitätsbildung und Öffentlichkeitsarbeit,
- Gemeinschaftsräume und –einrichtungen als Drehscheibe der Kommunikation.

Da während der Bearbeitungszeit von ExWoSt noch nicht zusammen gewohnt werden konnte, waren alle Bausteine mehr oder minder nur als ‚Trockenübung‘ abzuhandeln, aber auch genügend Zeit für die konzeptionelle Konkretisierung.

### 2 Bewertung des Projektes im Hinblick auf die Forschungsfragen

#### 2.1 Fokus 1: Projekttyp

Unser Projekttyp ist dem Themenschwerpunkt „Attraktives Wohnen von Familien – Nachbarschaften von Jung und Alt“ zuzuordnen, wobei die Matrix der nachbarschaftlichen Mischung sofort erweitert wurde um die zusätzlichen polaren Merkmale

- Deutsche – Ausländer
- Behinderte – Nichtbehinderte
- Einkommensstärkere – Einkommensschwächere

**Die Mischung sollte v.a. lebensnah und lebensweltlich sein und exemplarisch die wichtigsten Bewohnergruppen in der westlichen Innenstadt auch im Mikrokosmos des Modellvorhabens abbilden und repräsentieren.**

Gleichzeitig bestand der Anspruch, nicht nur die in dieser vielfältigen Mischung steckenden Potenziale zu heben, sondern auch die darin enthaltenen Unverträglichkeiten und Gegensätze zu mildern, zu überwinden und in ein konstruktives Miteinander zu verwandeln.

Dieser **gemeinwesenorientierte Strategieansatz** hatte sich gleich zu Beginn des im Jahr 2000 initiierten Prozesses ‚Soziale Stadt‘ aufgedrängt, als es darum ging, die westliche Innenstadt Fürth's nicht nur städtebaulich, sondern auch sozial zu erneuern, ohne ganze Bevölkerungsschichten auszutauschen. Die Zentrumslage und die Größe des Gebietes ‚Soziale Stadt‘ (Fürth hat mit der westlichen Innenstadt das größte Programmgebiet in Bayern s.o.) rechtfertigten den Stellenwert und damit die Unterstützung einer solchen ‚best-practice‘, die erst noch zu schaffen war. Im Integrierten Handlungskonzept für die

Soziale Stadt wurden dazu von dem für das IHK beauftragten Quartiersmanagement-Team bereits im Jahr 2002 Hinweise in verschiedenen Handlungsfeldern angelegt:

- HF Bewohnerstruktur / **soziale Integration**
- HF Kommunikation / **Identifikation**
- HF Stadtstruktur / **Lebensqualität**
- HF Gebäudesanierung / **Wohnwertverbesserung**

Die Gelegenheit für die Umsetzung eines Projektes ‚allen gerechtes Wohnen‘ ergab sich dann 2004 mit dem Angebot, eine institutionelle Brache ( ehemaliges Kinderkrankenhaus ) und zentral gelegene Liegenschaft zu revitalisieren und einer neuen Nutzung mit neuer Trägerschaft zuzuführen. Eine von der ‚Sozialen Stadt‘ finanzierte **Machbarkeitsstudie** hatte zwischenzeitlich zu klären

- **ob ein konkreter Bedarf nach einer solch nachbarschaftlichen Wohnform** bei der Wohnbevölkerung der westlichen Innenstadt und darüber hinaus in Fürth besteht und wie sich ein solches Wohnkonzept organisieren und finanzieren lässt;
- **ob und mit welchem Aufwand die Liegenschaft Theresienstr. 30-34 in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt mit wohnungsbezogenen Gemeinschaftsflächen und einer bestehenden, im Stadtteil umzusiedelnden sozialen Einrichtung der AWO umgenutzt werden kann.**

Die Machbarkeitsstudie sollte interessierte Bewohnerhaushalte bereits benennen und charakterisieren und Anhaltspunkte dafür liefern, ob diese in der Summe die angestrebte Mischung ergeben. Zur Manifestation der Ernsthaftigkeit des Interesses wurde dann 2006 umgehend ein **Bewohnerverein** ‚Anders Wohnen‘ e.V. durch die Anwärter mit beratender Unterstützung der Sozialplanung gegründet. Die Vereinsgründung war gleichzeitig auch praktischer Abschluss des sozialplanerischen und als Aktionsforschung angelegten Teils der Machbarkeitsstudie.

Im Rahmen der Studie hatte es bereits genügend Gelegenheit für Kontakte sowohl unter den potenziellen Bewohnerhaushalten, als auch zwischen der Bewohnerebene und dem künftigen Eigentümer und **Projekträger AWO-Stiftung** gegeben. Da auch die AWO Stiftung im Sanierungsgeschäft ein Neuling war, jedoch das innovative Vorhaben voranbringen wollte, ergab sich eine **interessante Aktionsgemeinschaft sehr unterschiedlicher, aber auch aufeinander angewiesener Partner für das Projekt.**

## 2.2 Fokus 2: Zielgruppen

Die Zielgruppen wurden oben bereits beschrieben, weil sie gleichzeitig Hauptakteure der zu bildenden Nachbarschaft waren und sind. Mit dem 2006 gegründeten Bewohnerverein ‚Anders Wohnen‘ e.V. wurde **eine Plattform für die Abklärung der unterschiedlichen Bewohnerinteressen und für die Konzeption eines neuen Zusammenlebens geschaffen.** Aus dieser Diskussion heraus sind dann schon die Bausteine für ExWoSt formulierbar gewesen. Perspektivisch sind aus den Bausteinen mittlerweile nachhaltige Betätigungsfelder der Bewohnerschaft sowohl für die Selbstverwaltung und die Gestaltung des künftigen Wohnalltags im Projekt entstanden, als auch für das weitergehende interkulturelle und zivilgesellschaftliche Engagement. Beide **Perspektiven:** die **wohnungswirtschaftlich - partizipative** und die **zivilgesellschaftlich- identitätsstiftende** haben sich dabei gegenseitig ergänzt und motiviert. So hat sich die Aussicht auf Mitgestaltung auch in der Nutzungsphase als **wichtige Voraussetzung für eine langfristige Festlegung für den Standort und das Projekt** und - von dort ausgehend und gestützt - die Entwicklung eines weitergehenden gesellschaftlichen Engagements **erwiesen.**

Andererseits wurde bereits in der Planungsphase der mögliche Betätigungsspielraum im Haus ausgelotet und räumlich optimiert. Durch die vielfältigen Gemeinschaftsraumangebote ist praktisch jede Neigungsgruppe mit ihren je eigenen physischen und mentalen Interessen zufrieden zu stellen gewesen. Ansonsten gab es für das Wohnen eigentlich keine gruppenspezifischen Wünsche, sondern eher die Forderung, **nachhaltige Wohnverhältnisse für die Bewältigung aller Lebenslagen zu schaffen**. Das bedeutete

- in **physischer** Hinsicht: Barrierefreiheit und genügend Bewegungsspielraum und Aufenthaltsqualität in den Wohnungen und im Gebäude für den Fall von Gebrechlichkeit, aber auch für das Wohnen mit Kindern; Balkone oder Terrassen als ‚Wohnzimmer im Freien‘ für jede Wohnung.
- in **familien- und haushaltsplanerischer** Hinsicht: die Möglichkeit des Wohnungstausches entsprechend der Vergrößerung oder der Schrumpfung der Anzahl der Personen pro Haushalt. Unterstützung des Selbständigwerdens von Jugendlichen; Gewährleistung der Selbstbestimmung, aber auch der Betreuung im Alter.
- in **hauswirtschaftlicher** Hinsicht: Gewährleistung der Selbstversorgung in der eigenen Wohnung: vollwertige Küchen und Bäder ( nicht nur ‚Teeküchen‘ oder ‚Nasszellen‘ ); Anregung haushaltsnaher Dienstleistungen zwischen einzelnen Bewohnerhaushalten, aber auch Gewährleistung ambulanter Versorgung und Pflege durch professionelle soziale Dienste.
- in **wohnungswirtschaftlicher** Hinsicht: Bezahlbarkeit und Planbarkeit der privaten Miet- und Mietnebenkosten, perspektivisch auch für ‚magere Zeiten‘; Mitsprache in der Belegungsfrage und Auswahl der unmittelbaren Nachbarn. Keine Umlagen der Kosten für die Gemeinschaftsräume auf die WE, sondern auf die tatsächlichen Nutzer.
- in **gruppendynamischer** Hinsicht: Mindestmaß von Beteiligung der Bewohner an den Selbstverwaltungs- und Gemeinschaftsaufgaben je nach Fähigkeiten und Interesse; Eröffnung von differenzierten Betätigungsmöglichkeiten in der Hausgemeinschaft und darüber hinaus; Verständnis für einen begründeten zeitweisen Rückzug aus den Gruppenaktivitäten.

Sonderwünsche, was die Lage der Wohnung im Haus oder die Himmelsrichtung betrifft, gab es jeweils nur individuelle, aber keine zielgruppenspezifischen.

Das engere Nebeneinander in der Belegung mehrerer Wohnungen wurde hauptsächlich von Mehrgenerationenfamilienverbänden gewünscht ( z.B. von einer alleinerziehenden Mutter mit ‚flüggen‘ Jugendlichen oder von einer Aussiedlerfamilie mit körperbehinderter erwachsener Tochter, die selbst wieder zwei Kinder im Alter von fünf und einem Jahr hat und wegen ihrem neuerlichen Alleinerziehendenstatus wieder auf die Hilfe der Großfamilie, also ihrer Eltern und ihrer Oma angewiesen ist ).

Folgende Potenziale der verschiedenen Zielgruppen haben wir inzwischen entdeckt und teilweise auch schon ‚gehoben‘ und aktiviert:

- **unterschiedliche berufliche Vorerfahrungen** der mittleren und älteren Generation ( z.B. aus Technik und Produktion, Pflege und Sozialarbeit, Verwaltung etc. )
- **Zeit und Engagementbereitschaft** der beruflich ‚freigesetzten‘ Rentner oder Arbeitslosen ( z.B. für Vereinsaufgaben, Organisation, Lobbyarbeit etc. )
- **Künstler als emotionale und kulturenübergreifende Botschafter / Mentoren**
- **‚best agers‘ als Fitness- und Gesundheitsexperten bzw. -coaches.**

Inzwischen gibt es schon Interesse von etlichen Außenstehenden ‚nur am Mitmachen‘.

## 2.3 Fokus 3: Anforderungen

Anforderungen gab es sowohl aus dem **Projektansatz der Vielfalt** als auch aus der **Integrierbarkeit der Bewohnerhaushalte**; beide Anforderungen mussten unter den schwierigen Gegebenheiten und Auflagen operationalisiert werden, die mit der Liegenschaft Theresienstraße 30-34 verbunden waren.

Die Anforderungen an den Bewohnermix wurden oben schon beschrieben. Die zusätzlichen Anforderungen an **Sozialverträglichkeit** und **soziale Kompetenz** der AnwärterInnen manifestierten sich zunächst in vier Dimensionen und Fragestellungen, die individuell und kollektiv zur Deckung zu bringen waren:

- Wer sind **meine unmittelbaren Nachbarn und MitbewohnerInnen**?
- Welche **Aktivitäten** möchte ich wohnungsnah im Haus / auf dem Grundstück auch **mit anderen zusammen ausüben** ?
- Welche **Kompetenzen** und welches **Engagement kann ich in das Projekt einbringen und dabei weiterentwickeln** ?
- Welche **Kompetenzen** und welches **Engagement braucht ein solches Projekt insgesamt** ?

In der ersten Frage steckt aus der Sicht des Projektes und der Förderer die **Belegungsfrage**, wofür natürlich die interessierten Haushalte korrespondieren mussten mit den zu schaffenden Wohnungsgrößen und den zu erwartenden Wohnkosten.

Schon in der Machbarkeitsstudie waren solche Fragen aufgetaucht und baulich und sozio-metrisch so gelöst worden, dass **mit der Mischung aus Alt- und Neubauwohnungen alle Einkommensschichten bedienbar** sind – wobei die Neubauwohnungen wegen der Anwendung der einkommensorientierten Förderung die günstigeren qm-Mieten haben und daher den bedürftigeren Haushalten vorbehalten sind. Die Altbauwohnungen sind dagegen wegen ihrer Orientierung am örtlichen Mietenspiegel bis zu 2 €/ qm teurer und außerdem großzügiger dimensioniert; sie können daher nur von den einkommensstärkeren Haushalten belegt werden.

Die Konzentration der Einkommensschwächeren auf den Neubau und der Einkommensstärkeren auf den Altbau war kein Problem, sondern sorgte jeweils **intern für homogenere Hausgemeinschaften, was den Status betrifft**. Im Altbau konzentrieren sich daher eher die Doppelverdiener oder Singles der Generation ab 50 und Familien. Im Neubau dagegen werden die Alleinerziehenden unterkommen, die Rentnerinnen und Auszubildenden mit geringem Einkommen bzw. Unterhaltsgeld und die wenig verdienenden Künstlerhaushalte.

Zu den zuallererst genannten **wohnungsnahen Aktivitäten** gehörte der Wunsch nach der Unterbringung von ganz nahen Verwandten im Haus v.a.

- im Prozess des Erwachsenwerdens von Kindern, die aus dem elterlichen Haushalt hinausdrängen
- oder der Versorgung älterer oder behinderter Menschen, die kontinuierlich Zuwendung und Hilfe brauchen.

Innerhalb prekärer Schichten und bei Migranten ist dieser Wunsch häufig als vordringlichster geäußert worden und damit war immer auch eine notwendige materielle und / oder psycho-soziale Unterstützung gemeint, die innerhalb der Familie und des Milieus auch noch im Erwachsenenalter greifen können sollte. Da die Belegungsfrage sowieso fest in Bewohnerhand gelegt war, bot das Projekt einen attraktiven Rahmen für Familien in allen Entwicklungsphasen. Auch ein junges Paar, das noch keine Kinder hat, aber irgendwann welche haben will, hat sich davon ‚anstecken lassen‘.

Im Ergebnis haben wir in dem Modellvorhaben innerhalb von nur 15 WE ‚so nebenbei‘ auch noch eine Mischung aller Haushaltstypen bekommen:

- die Großfamilie mit vier Generationen ( 2 bis 75 Jahre )
- die Normalfamilie mit schulpflichtigen Kindern
- die Alleinerziehenden mit Jugendlichen und teilweise schon erwachsenen Kindern
- Junge und ältere Ehepaare
- Junge und ältere Singles

Die anderen Anforderungen, die die einzubringenden Kompetenzen betrafen, ergaben sich aus den von den Bewohnern selbst formulierten Wünschen nach **Selbstverwaltung** und **bürgerschaftlicher Betätigung**. Die nunmehr feststehenden Tätigkeitsbereiche sind:

- die **Vereinsarbeit** in ‚Anders Wohnen‘ e.V. für die Unterstützung des Gesamtprojektes, für die Selbstverwaltungsbereiche und die Öffentlichkeitswirkung
- die **Treffpunktarbeit** zur Verbesserung der Kommunikation unter den Bewohnern und mit der weiteren Nachbarschaft und anderen Organisationen im Stadtteil
- die **interkulturelle Arbeit** über musikalische und andere künstlerische Aktivitäten
- die **Gesundheitsprävention** in Form eines Therapie- und Fitnessangebotes im Haus und mit Ernährungsberatung bzw. Kochkursen im Treffpunkt.

Für alle vier Tätigkeitsbereiche sind je eigene Räumlichkeiten konzipiert und z.T. aus Restflächen geschaffen worden:

- das Vereinsbüro im I.OG Neubau mit 10 qm
- der bewirtschaftbare Gemeinschaftsraum ( mit Küche und Bühne ausgestattet ) im EG Neubau mit 65 qm
- der Musikraum im Keller Neubau mit 80 qm
- der Therapieraum im EG Ostbau mit 30 qm

**insgesamt also 185 zu bewirtschaftende Quadratmeter, für die der Bewohnerverein gerade stehen will.**

Mieter aller Gemeinschaftsflächen wird also der Bewohnerverein sein. Grundmieten entstehen wegen der öffentlichen Förderung ( insb. durch ExWoSt, investiver Teil ) speziell für den Gemeinschaftsbereich keine, aber Betriebskosten. Dem Verein obliegt nun als Mieter die Aufgabe, die **Nebenkosten in der zu erwartenden Höhe von ca. 6 000 € p.a. zu erwirtschafteten** ( 6 000 € = 12 x 185 qm x 2 € / qm / p.m. + Strom + Reinigung ).

Da die einzelnen Gemeinschaftsflächen verschiedenartigen Nutzungen unterliegen und wahrscheinlich auch von sehr verschiedenen Nutzergruppen in Anspruch genommen werden, wurden im Verein je eigene **Selbstverwaltungsteams für jeden Raum** gebildet, die auch ein Eigeninteresse am Funktionieren der Nutzungen haben.

Der Selbstverwaltungsaufwand pro Raum ( ohne die inhaltlichen Angebote ) wurde mit durchschnittlich 10 Wochenstunden kalkuliert, der für die Vereins- und Öffentlichkeitsarbeit ( inkl. verbindliche Büro- und Informationsdienste ) mit 14 Wochenstunden.

Wir kommen also vorläufig auf ein notwendiges **ehrenamtliches Engagement nur für den Bereich Gemeinschaftsräume und Öffentlichkeitsarbeit von 44 Wochenstunden**.

Pro Team sind mindestens drei Personen zuständig für

- die Raumbelugung,
- die Netzwerkarbeit mit außenstehenden Nutzern und die Werbung,
- die Qualitätskontrolle und die Abrechnung,
- die Wartung und die Reinigung.

Für den Treffpunkt sind **inhaltlich Veranstaltungen** vorgesehen, aber auch ganz normale Öffnungszeiten mit einem gewissen **Cafe-Betrieb**. Zusätzlich soll ein regelmäßiges Essensangebot ausprobiert werden – zunächst 1x pro Woche. Für die Treffpunktarbeit haben sich schon Außenstehende zur Mitarbeit gemeldet – darunter eine noch rüstige



Bewohnerin eines Seniorenheims aus der Südstadt, die einen Anlass braucht ‚einfach einmal raus aus dem Ghetto‘ zu kommen und ‚normale Menschen zu sehen‘.

### 2.3.1 Bauliche Aspekte

Die baulichen Aspekte waren im ersten Schritt **Überlegungen zur städtebaulichen Neuordnung des Anwesens Theresienstr. 30-34**

- Erhalt der denkmalgeschützten Gebäudeteile
- Abriss von nicht mehr brauchbaren Anbauten und anschließend Ersatzwohnungsbau.

Bei den nächsten Überlegungen war eine **optimierte und nachhaltige Nutzung und ‚Verwertung‘ der innerstädtischen Liegenschaft in guter Lage** relevant. Im Rahmen der Revitalisierung und der Neuordnung sollten daher auch die Dächer der Altbauten ausgebaut und für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden; mit dem Ersatzwohnungsbau sollten bezahlbare und im sozialen Wohnungsbau darstellbare Wohnverhältnisse für einkommensschwächere Schichten entstehen. Diese Verwertungsüberlegungen kamen auch der Idee des gemeinschaftlichen und allen gerechten Wohnens entgegen: man brauchte eine **Mindestzahl an WE, um das geplante Spektrum von Bewohnern unterzubringen**. Insgesamt wurden dadurch ca. **25 % mehr Nutzflächen** gegenüber dem ursprünglichen Bestand geschaffen.

Der ExWoSt-Modellcharakter verstärkte zusätzlich diese Optimierungsüberlegungen – ansonsten hätten wahrscheinlich ‚bescheidenere Lösungen‘ im Bestand gegriffen. Die so **erweiterten Nutzungsmöglichkeiten boten dann auch mehr Spielraum für die ebenfalls für das Modellvorhaben benötigten Gemeinschaftsflächen und –einrichtungen**. Auch gab es für das Wohnen eher unattraktive Bereiche an der verkehrsreichen Ecke Theresienstraße / Theaterstraße. Hier war die Lösung, eine bestehende Gemeinbedarfseinrichtung der AWO, die Kulturbrücke, mit aufzunehmen. Die Kulturbrücke belegt nun drei Etagen in der Ecksituation mit jeweils 125 qm und kann sich dadurch im Vergleich zur bisherigen Unterbringung selbst auch räumlich verbessern. Von Seiten der Kulturbrücke setzt man auf **gute Zusammenarbeit mit dem Wohnprojekt als Bereicherung unterschiedlicher Facetten von Bemühungen um soziale Integration von MigrantInnen**.

Die aus der Perspektive des Modellvorhabens beabsichtigte **Netzwerkarbeit** mit anderen Einrichtungen im Stadtteil ist also **schon gut im eigenen Anwesen angelegt**. Dadurch gibt es aber neue Anforderungen an die **Nutzungsverträglichkeit** im Anwesen selbst:

- **einerseits von Wohnnutzung und Eigenleben des gemeinschaftlichen und nachbarschaftlich angelegten Wohnprojektes**
- **andererseits durch den öffentlichen Beratungs- und Kursbetrieb der Kulturbrücke im Westbau**

schon durch die enge Verzahnung von Westbau und Neubau mit der gemeinsamen Erschließung im Eingangsbereich inkl. Aufzug und durch die Fluchtwege. **Der Ansatz des ‚allen gerechten Wohnens‘ ist unmittelbar hilfreich für diese Nutzungsverschränkung**, da das Publikum der Kulturbrücke fast ausschließlich aus MigrantInnen besteht, die Beratung aufsuchen oder Integrationskurse belegen. Als **‚Refugium auf dem Dach‘** gilt unter diesen Umständen die **ausschließlich nur wohnprojektbezogene Nutzung der 120 qm großen Dachterrasse** auf dem Flachdach des Neubaus.

## 2.3.2 Soziale und organisatorische Aspekte

### Soziale Aspekte

#### **Die sozialen Aspekte des ‚allen gerechten Wohnens‘ sind**

- **der soziale Ausgleich bei der Schaffung einer soliden Wohnqualität für alle**
- **die Partizipation der Bewohnerhaushalte schon bei der Planung und erstrecht in der bevorstehenden Nutzungsphase**

Den unterschiedlichen Einkommenssituationen ist man mit dem Einsatz entsprechender Wohnungsbauförderungen begegnet, so dass es im Ergebnis einen **vergleichbaren soliden und nachhaltigen Wohnstandard für alle** gibt und Quadratmetermieten, die nicht mehr als 2 €/ qm auseinanderliegen sollten ( s.o. ), um auf lange Sicht eine Spaltung oder auch sozialen Sprengstoff zu vermeiden. Die Differenzen im qm-Preis resultieren demnach aus den verschiedenen Förderungen von Alt- und Neubauwohnungen, wobei die modernisierten Altbauwohnungen die teureren in doppelter Hinsicht darstellen: wegen dem a priori höheren Quadratmeterpreis und wegen der großzügigeren Dimensionierung der Flächen und Deckenhöhen im Altbau.

Entsprechend den angestrebten tragbaren Wohnkosten waren also die Neubauwohnungen den bedürftigeren Haushalten vorbehalten. Es sind dies im Fürther Projekt:

- Alleinerziehende
- Rentnerinnen ohne längere Berufstätigkeiten / Beitragszahlungen
- eingeschränkt Arbeitsfähige / Behinderte
- Auszubildende
- Freiberufliche / Künstler

Bei der Begleitung mancher dieser Personengruppen im Rahmen der Findung von Übergangslösungen bis zum endgültigen ‚settling down‘ im Projekt hat sich gezeigt, dass in Situationen der Abhängigkeit von **pauschalisierter Arbeitsförderung oder von Unterhaltsgeld die jeweils zuständigen Behörden oft striktere Maßstäbe für die zu gewährenden Wohnkosten** ansetzen als das der soziale Wohnungsbau ohnehin tut.

### Organisatorische Aspekte

Die **organisatorischen Aspekte** sind v.a. **geprägt von dem partizipatorischen Anspruch**. Das gesamte Wohnkonzept und die Ausgestaltung der Wohnungen und der Gemeinschaftsräume sind von vorneherein mit den künftigen Bewohnerhaushalten erarbeitet worden. Die Teilnehmenden selbst mussten ein bestimmtes **Interesse an der Mitarbeit im Projekt mitbringen und schon praktisch wahrnehmen**, sie mussten aber auch in die oben beschriebene Matrix der Zielgruppen passen. Als Plattform für die Abstimmung der Bewohnerinteressen untereinander diente der schon 2006 gegründete Bewohnerverein ‚Anders Wohnen‘ e.V. Der Vorstand selbst oder Delegierte der neu eingerichteten Arbeitsgruppen verhandelten seitdem mit den Architekten und Planern. **Unterstützt werden sie in dieser Aufgabe von der projektbegleitenden Sozialplanerin**, die wiederum Rücksprache mit dem Projektträger nimmt, wenn es um Nachbesserungen geht.

Die **Mitgliedschaft und das Engagement im Bewohnerverein ist ein entscheidender Zugang zu allen Beteiligungsprozessen im Projektgeschehen** und damit letztendlich **auch der Schlüssel zur Inanspruchnahme einer bestimmten Wohnung.**

Obwohl nie besondere Werbung für das Projekt gemacht wurde ( die ersten nachhaltig interessierten Haushalte waren **über das Quartiersbüro Soziale Stadt** gekommen oder über Interessensbekundungen bei der **Beratungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen im Nürnberger Ökozentrum** ) gibt es laufend neue Anfragen, nunmehr bei der AWO selbst, bedingt durch Zeitungsartikel oder eigene Publikationen. **Die AWO leitet diese Anfragen weiter an die Bewohnerplattform.** Ein ausführlicheres Gespräch über die Ziele und die Anforderungen des Projektes klärt dann meistens, ob die Betreffenden weiter interessiert sind. Viele nehmen von sich aus wieder Abstand, wenn sie hören, dass auch persönliches Engagement erwartet wird.

Mit den Interessenten, die sich durch solche Anforderungen nicht abgeschreckt fühlen, wird weiter Kontakt gehalten, auch wenn **im Moment die Anwärterliste für das Projekt Theresienstraße 30-34 abgeschlossen** ist. Möglicherweise besteht aber doch noch die Chance für ‚Nachrücker‘, falls ein Mitglied in letzter Minute vor Einzug im Frühjahr 2010 abspringen würde – oder es entsteht zwischenzeitlich **die Chance für ein neues Projekt am anderen Ort, das ja dann auch seinen je eigenen Interessentenpool braucht.**

**Die ernsthaften neuen Kandidaten werden sofort in die laufende Arbeit und die bestehende AG-Struktur eingegliedert** und durchlaufen auf diese Weise gleich einen Eignungstest für ihre Kooperationsbereitschaft und –fähigkeit, quasi auch **im Selbstversuch.** Derzeit wird im Bewohnerverein die zweckmäßige Ausstattung der verschiedenen Gemeinschaftsräume diskutiert und organisiert. Dabei spielen die noch zu entwickelnden inhaltlichen Angebote ebenfalls eine Rolle und die Verpflichtung zur Erwirtschaftung der Nebenkosten, die ja sofort mit Bezug greifen wird.

Die aktiven Mitglieder des Bewohnervereins waren vorher damit beschäftigt, die **Raumkonzepte für die Gemeinschaftseinrichtungen** mit dem Architekturbüro durchzusprechen und dabei zu optimieren. Dabei war immer auch die Bedeutung der Gemeinschaftsräume für das Gesamtprojekt herauszustellen, denn für die Architekten war diese Materie und die Beteiligung der BewohnerInnen neu. Außerdem mussten in der vereinsinternen Diskussion die Ansprüche aus den jeweiligen Aktivitätsbereichen gegeneinander abgewogen werden und - was die zu tätigen Anfangsinvestitionen betrifft – die verfügbaren Gelder ‚gerecht‘ verteilt werden. Für jeden Tätigkeitsbereich, den der Bewohnerverein für essentiell erachtet hat:

- Öffentlichkeitsarbeit
- Interkultur
- Gesundheit
- Kommunikation und Organisation

gibt es AG's, die natürlich primär ihre jeweiligen Interessen und sachlichen Notwendigkeiten vertreten. Die Koordination liegt beim Vorstand mit entsprechender Beratung und Begleitung der Projektentwicklerin. Besetzt sind die AG's derzeit mit mindestens 3 Personen – was wir ja auch für die künftige Bewältigung der anfallenden Arbeiten konzeptionell vorgegeben hatten.

Die **AG's arbeiten zeitlich und personell autonom** und liefern ihre Ergebnisse dem Vorstand des Bewohnervereins ab. Wenn nötig, stimmen sich die AG's zwischendurch auch inhaltlich untereinander ab oder haben sogar gemeinsame Sitzungen. So war z.B. das Thema Gesundheit nicht nur mit den Angeboten im Therapie- und Fitnessraum abzuhandeln, sondern auch mit den Kochkursen und Essensangeboten im Treffpunkt zu ergänzen.

Die **Kernteams** für die jeweiligen Aktivitätsbereiche hatten sich gleich zu Beginn des Projektes 2007 spontan aus den Interessierten gebildet, die selber nutzen wollten. Die **Hauptverantwortlichen sind über die Jahre die gleichen geblieben**, sie haben sich nur komplettiert durch weitere Nutzungsinteressierte bzw. MitstreiterInnen für die Selbstverwaltung. Alle Bewohnerhaushalte sollen sich in einem der Aktivitätsbereiche einbringen und nachhaltiger engagieren können – bis dahin, dass manche ihr nachgewiesenes Fachwissen künftig sogar bezahlt einsetzen und Angebote auf eigene Rechnung oder im Auftrag des Vereins machen.

Die **AWO Stiftung als Projektträger wird über die Aktivitäten und Diskussionsstände im Bewohnerverein regelmäßig informiert und auf dem Laufenden gehalten**. Ansonsten interessieren z.Z: hauptsächlich die planungs- und baurelevanten Entscheidungen der AG's. Was die künftige **Öffentlichkeitsarbeit für das Projekt** betrifft, so werden die **AWO Stiftung und der Bewohnerverein** nach außen immer **als Einheit** auftreten.

### 2.3.3 Technologische Aspekte

#### Intranet

Vom üblichen Ausstattungsstandard abweichende technologische Maßnahmen sind nur im Bereich **intranet** vorgesehen; baulich mussten dafür lt. Elektroplanern keine besonderen Vorkehrungen getroffen werden, weil **WLAN** eingesetzt werden soll.

#### Energiesparen

Der sonstige bautechnische Standard sollte natürlich ein **möglichst hoher Energiesparstandard** sein, um den Verbrauch und die damit verbundenen Kosten zu senken - was aber im Bereich denkmalgeschützter Sandsteinfassaden ein gewisses Dämmungsproblem mit sich bringt. Die Dämmungen für die Gebäudehülle dürfen dort nur innen aufgebracht werden und sind wegen ihrer anti-hygroskopischen Eigenschaften nicht unbedingt förderlich für das Wohnklima. Auch gäbe es Platzprobleme beim Materialauftrag im Anschlussbereich zu den Fenstern, die nicht verkleinert werden dürfen.

Da im Moment das Geld für eine **das Heizsystem ergänzende Solaranlage** nicht reicht, ist eine solche lediglich zum Nachrüsten vorgesehen. Als geeignete Dachfläche wäre hierfür der Giebelbereich im Westbau herzunehmen, weil dieser die ideale Ausrichtung nach SW hat. Die auch überlegte gemeinsame Wärmegewinnung mittels eines **Blockheizkraftwerkes zusammen mit der nahegelegenen Berufsschule** bleibt vorläufig ebenfalls Zukunftsmusik. Zur Wärmegewinnung wird vorläufig Gasbrennwerttechnik nur für das Anwesen eingesetzt.

## Barrierefreiheit

Die angestrebte **barrierefreie Erschließung aller Wohnungen mit Aufzügen** hatte nicht nur das Kostenthema aufgeworfen, sondern im Ostbau auch **genehmigungsrechtliche** bzw. **nachbarschaftsrechtliche Aspekte**: wegen der geplanten Dachausbauten musste der benötigte neue Aufzugsschacht die bestehende Dachhöhe um einen Meter überschreiten. Aufgrund der Nähe zur Grenzbebauung wäre hierzu die Zustimmung des angrenzenden Eigentümers notwendig gewesen, die aber wegen befürchteter ‚Beeinträchtigung durch Verschattung‘ verweigert wurde. Daraufhin versetzte man den Aufzug so, dass keine Unterschrift mehr gebraucht wurde, aber ein paar Mehrkosten entstanden. Durch die versetzte Lage des Aufzugs ist jetzt kein direkter Zugang mehr zu dem kleinen Innenhof vom Treppenhaus Ostbau aus möglich. Man muss die Innenhoffläche daher der Wohnung im EG Ostbau zuschlagen, was v.a. den darin wohnenden Kindern zugute kommen wird.

### 2.3.4 Rechtliche Aspekte

#### Vertragspartner

Die innovative Aktionsgemeinschaft für das Projekt ‚allen gerechtes Wohnen‘ und damit die unmittelbaren Vertragspartner bestehen aus

- der **AWO Stiftung als Bauherr und Vermieter**
- den **im Bewohnerverein ‚Anders Wohnen‘ e.V. organisierten Wohnungsinteressenten**
- dem **Bewohnerverein ‚Anders Wohnen‘ e.V. als Mitstreiter für die Umsetzung der Projektidee und Manager der gemeinschaftlichen Aktivitäten**

#### Unterstützende Infrastruktur

Darüber hinaus steht die **Stadt Fürth** hinter dem Projekt und hat es nach Kräften bei den Bemühungen um öffentliche Förderung und finanztechnische Absicherung (kommunale Zuschüsse und Übernahme einer Bürgschaft von 1 Mill.€) unterstützt. Auch der Transfer der Liegenschaft an die AWO Stiftung wurde bereits kommunal mit veranlasst.

Seit dem Beginn der Baustelle ist die AWO Stiftung mittlerweile in einem Maß gefordert, das ihr verwaltungsmäßiger overhead normalerweise gar nicht hergibt: **die Geschäftsstelle der AWO, Kreisverband Fürth Stadt e.V., musste hier unterstützend einspringen und nachhaltig tätig werden.** Durch die Personalunion der Geschäftsführung AWO Fürth Stadt e.V. und der Geschäftsführung der AWO Stiftung war das kein kommunikatives Problem, sondern eher eines des **zeitlichen Mehraufwandes von mittlerweile mehreren Arbeitstagen pro Woche** für die gesamte Verwaltung dort.

Dieser Einsatz des Kooperationspartners AWO Kreisverband Fürth Stadt e.V. substituiert z.Z. freiwillig die fehlende verwaltungsmäßige Ausstattung des eigentlichen Projektträgers. Da beide Beteiligte aber das Projekt wollten und die **AWO Fürth Stadt e.V. mit ihrem Projekt Kulturbrücke als Mieter ebenfalls davon profitiert**, ist das Engagement intern vertretbar und gerechtfertigt.

Die abzuschließenden **Mietverträge sind in Vorbereitung:**

- **Für die Wohnungen wird es Einzelmietverträge** zwischen AWO Stiftung und Mietern geben, die mit dem Bewohnerverein insofern vorabgestimmt werden, als die Mieter auch gleichzeitig Mitglieder im Bewohnerverein ‚Anders Wohnen‘ sein müssen. Umgekehrt ist der Bewohnerverein bei seinem Vorschlagsrecht an das Gesamtkonzept und dessen Auflagen und Anforderungen gebunden. Der vorausgegangene Abstimmungsprozess mit den künftigen Bewohnern muss bis dahin abgeschlossen und die Eignung und das ernsthafte Interesse bestimmter Mietparteien für eine bestimmte Wohnung geklärt sein. Der Abgleich zwischen Einzel- und Projektinteressen soll für alle Beteiligten zu höchst möglicher Kalkulierbarkeit und Planungssicherheit führen.
- **Für die Gemeinschaftsflächen wird der Bewohnerverein der Mieter.** Der e.V. ist damit verantwortlich für den Betrieb in diesen Räumen, für die Erwirtschaftung der Nebenkosten und für die Kontaktpflege zu den außenstehenden Nutzern aus dem Stadtteil. Die Verpflichtung des Vereins in diesem vertraglichen Zusammenhang betrifft hier nur die Ermöglichung einer ordentlichen und zweckgemäßen Raumnutzung; die konkreten inhaltlichen Angebote in den jeweiligen Räumen zu organisieren sind noch weitere Vereinsaufgaben und Sache der zuständigen AG's.

Die Rechte und Pflichten aller direkt Beteiligten: AWO Stiftung, Bewohnerverein und Mietparteien sollen sowohl in einer **zusätzlichen Dreiecks-Vereinbarung** niedergelegt werden, als auch in den bilateralen Verträgen Erwähnung finden.

Verantwortlichkeiten für Innovationen

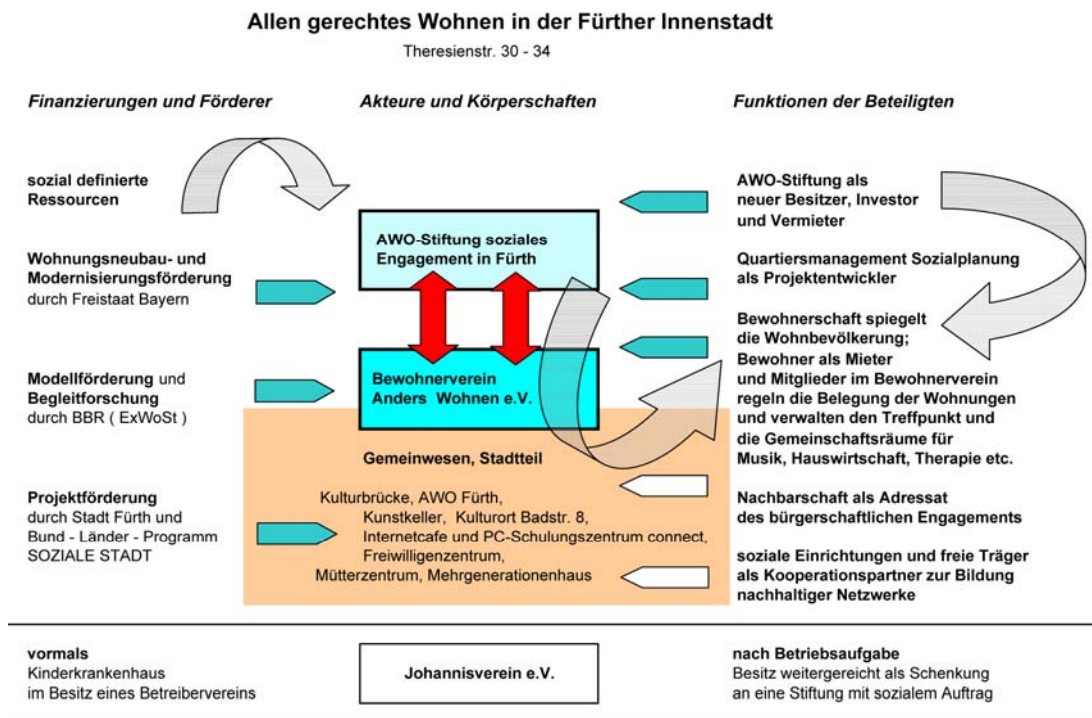
Was die **Implementierbarkeit eines ganzheitlichen und ‚von unten‘ entwickelten Ansatzes** betrifft, so musste dieser zuerst von vor Ort und vom Projektmanagement selbst entwickelt und vorgeschlagen werden. Bei solch innovativen Vorhaben ist von den Initiatoren gegenüber den potenziellen Förderern oft vorab auch die **Machbarkeit der Innovation vorzuführen**; d.h. alle beteiligten Akteure, aber auch die Bandbreite der benötigten Förderinstrumente ist ebenfalls ‚von unten‘ zu benennen und deren Verfügbarkeit, Verlässlichkeit und Kompatibilität ist plausibel zu machen. In unserem Fall war dieser Arbeitsschritt durch die **Machbarkeitsstudie** in der Bearbeitung von Externen **mit aufeinander bezogenen architektonischen und sozialplanerischen Inhalten, aber auch mit der Empfehlung von Mittelbündelungen** möglich geworden. Die Machbarkeitsstudie selbst stellt in der Stadterneuerung ein **Förderinstrument für innovative Projektentwicklungen** dar. Sie wird in der Praxis noch zu wenig eingesetzt. Ist die ‚Machbarkeit‘ vorstellbar, so muss anschließend **die Zusammenfassung aller Aspekte der ‚von unten‘ entwickelten Projektinhalte und deren administrative Operationalisierung auf einer übergeordneten Steuerungsebene erfolgen**. Der administrative Mittelbau reagiert sonst nur auf Teilanträge im Rahmen seiner arbeitsteiligen Zuständigkeiten. Diese übergeordnete Steuerungsebene war in unserem Fall das **Baureferat der Stadt Fürth als federführende Dienststelle der Stadterneuerung**. Die vorgefundene Aufgeschlossenheit im Baureferat verdankte sich u.a. den vorausgegangenen Diskussionen um das **Integrierte Handlungskonzept für die Soziale Stadt** seit 2000 und den von dort initiierten politischen Beschlüssen des Stadtrats.

## 2.4 Fokus 4: Träger-/ Eigentumsstrukturen, Kooperationspartner, Akteure

**Mit der Übertragung der Liegenschaft Theresienstr. 30-34 an die AWO Stiftung soziales Engagement in Fürth war die Entscheidung über den potenziellen Projektträger und Eigentümer bereits gefallen.** Von der Übertragungsidee bis zum Vollzug vergingen allerdings mehrere Jahre. In der Zwischenzeit war das wirtschaftliche Risiko, das für die Stiftung mit dem Modellvorhaben verbunden war, bewältigbar zu machen.

Die Planung mit den künftigen BewohnerInnen war der AWO Stiftung selbst ein Anliegen, weil sie sich dadurch eine höhere Wohnzufriedenheit und eine **nachhaltig angelegte Engagementbereitschaft der Mieterschaft** erhoffte. Auch war die AWO Stiftung neu im ‚Sanierungsgeschäft‘ und daher froh um jede Eigeninitiative bzw. Entlastung durch unmittelbar Beteiligte. Die Modellförderung gerade dieses Aspektes durch ExWoSt wirkte als Verstärker und kam zum richtigen Zeitpunkt der Projektentwicklung. Es besteht nun die Erwartung, dass das bereits in der Planungsphase ausgiebig praktizierte **Mitbestimmungsmodell** sich auch in der Nutzungsphase bewährt und sich dann möglicherweise noch perfektionieren lässt.

### Organigramm Beteiligte und Partner



Projektentwicklung  
Gerda Zeuss



Die Kooperationspartner wurden in ihren arbeitsteiligen Aufgaben und Rollen z.T. bereits in den vorausgegangenen Texten beschrieben und sind hier noch einmal zusammengefasst. **Die AWO Stiftung selbst wird beim Management des Modellvorhabens stark von ihrem Mentor, dem AWO Kreisverband Fürth Stadt e.V., unterstützt.**

## 2.5 Fokus 5: Finanzierung

### Bereich Gebäudesanierung und Umnutzung

Durch die Anwendung von mindestens 5 öffentlichen Förderprogrammen wird die viel gepriesene ‚Mittelbündelung‘ beispielhaft vorgeführt.

#### **Das gemeinschaftliche Wohnprojekt**

1. abgeschlossene Wohneinheiten, private Flächen  
Die entstehenden 15 Wohneinheiten werden über verschiedene öffentliche Wohnungsbauförderprogramme grundfinanziert:
  - Einkommensorientierte Förderung ( EOF ) für den Wohnungsneubau
  - Bayerisches Modernisierungsprogramm für die Wohnungen im Altbau
2. wohnprojektbezogene, halböffentliche Gemeinschaftsflächen  
Für die auch der weiteren Nachbarschaft zu öffnenden Gemeinschafts- und Begegnungsräume standen u.a. aus ExWoSt 150 000 € für die Herstellung zur Verfügung und auch weitere Mittel für die Ausstattung
3. zusätzliche Energiesparmaßnahmen  
dafür wurde ein KfW-Darlehen aufgenommen.

#### **Die städtebauliche Neuordnung**

1. Abrissmaßnahmen  
Unbrauchbare An- und Zwischenbauten und Teile der Bunkeranlage aus dem zweiten Weltkrieg mussten entfernt werden; diese Abrisse werden über Städtebauförderung im Programm Soziale Stadt: also durch Bund, Land und Kommune im Verhältnis 30 : 30 : 40 der förderfähigen Kosten bezuschusst.
2. Stabilisierung der sozialen Infrastruktur  
Die Sanierung der drei Etagen im Westbau Theresienstr. 34 für den statteilinternen Umzug der Gemeinbedarfseinrichtung Kulturbrücke wird ebenfalls über Städtebauförderung nach dem o.g. Muster finanziert. Wegen der großzügigen Städtebauförderung im Bereich Gemeinbedarfseinrichtung darf hier anschließend keine Grundmiete anfallen. Zum wirtschaftlichen Ausgleich kommt die AWO als Mieter für das Projekt Kulturbrücke der AWO Stiftung mit einem Mieterdarlehen entgegen.

#### **Denkmalqualität und Gemeinbedarf**

Die mit der Liegenschaft Theresienstraße 30-34 verbundenen Auflagen bezüglich Denkmalschutz und Neuordnung sind immens und komplex. Die oben geschilderten Programme decken daher nicht alle Kosten, sondern eher die Grundfinanzierungen für die neuartige Nutzung ab. Im Augenblick sind noch Maßnahmen in der Größenordnung von 400 000 € offen. Diese sollen über einen **Antrag an die Bayerische Landesstiftung** gedeckt werden.

Die noch offenen Posten betreffen:

1. die **Gestaltung einer** lärm- und publikumsgeschützten **Gemeinschaftsfreifläche** auf dem Dach des Neubaus **für das Wohnprojekt**
2. die **Sanierung der denkmalgeschützten Fassaden** v.a. im Kontext mit dem Rückbau der Balkone aus der Zeit der Krankenhausnutzung in den 50-iger – 70-iger Jahren
3. die **denkmalgerechte Gestaltung der Dachlandschaft im Zuge des Ausbaus der Dächer in den beiden Altbauten zu Wohnungen**

Ein entsprechender Antrag ist gestellt. Die **Landesstiftung fördert** vorrangig **Denkmal-schutzmaßnahmen im Kontext von innovativen und gemeinnützigen Projekten**.



## Bereich Bewirtschaftung der Gemeinschaftsflächen

### Betriebskosten

Die insgesamt 185 qm divers zu nutzenden Gemeinschaftsräume werden vom Bewohnerverein selbst verwaltet. **Zu erwirtschaften sind die anfallenden Nebenkosten**, die an den Vermieter AWO Stiftung gehen, sowie Strom an die infra und Grundreinigung an zu bezahlende Personen. Kalkuliert wurden hierfür Ausgaben von ca. **6 000 € p.a.**; diese ergeben also eine Belastung von 2,70 €/ qm p.m. Diese Ausgaben müssen laufend gedeckt sein durch Einnahmen aus den Nutzungen durch Interne und Externe.

### Arbeitseinsatz für das Raumangebot

Die Verwaltung der einzelnen Räume wird nach Nutzungsart ( Vereinsbüro, Treffpunkt mit Bistro, Musikübungsraum, Therapie- und Fitnessraum ) auf verschiedene kleine Teams aus der Bewohnerschaft aufgeteilt, die ein Eigeninteresse an der Nutzung haben und daher von vorneherein ein höheres Maß an Identifikation und Sachverstand einbringen als Unbeteiligte. Der Aufwand für das Raummanagement ist **pro Raum mit 10 WoSt.** kalkuliert worden und soll ehrenamtlich erfolgen. Verteilt auf mindestens 3 Teammitglieder pro Raumangebot ergeben sich **bis zu 4 WoSt. pro Person** rein für die Gewährleistung der Benutzbarkeit der Räume durch viele wechselnde Personen oder Gruppen.

### Arbeitseinsatz für das inhaltliche Angebot

Die inhaltlichen Gruppenangebote des Bewohnervereins an Hausgemeinschaft und Stadtteil müssen noch konkretisiert werden. In den Verwaltungsteams sind bereits die interessierten Nutzer engagiert, die auch **fachlich in der Lage** sind, die **inhaltlichen Angebote zu steuern** und zu gestalten. Sie mussten sich bei der Raumausstattung schon Gedanken über das künftige Innenleben machen und dabei nicht nur vom Eigennutz ausgehen.

Je nach dem, welchen Anklang die Raumangebote im Stadtteil finden, soll es **weitergehende, vom Bewohnerverein organisierte Kursangebote und Fortbildungen** geben.

- Für Projekte im **Bereich Interkultur** soll längerfristig eine Unterstützung durch den Europäischen Integrationsfonds ( EIF ) greifen
- Für Projekte im **Bereich Gesundheitsprävention** ist eine Unterstützung durch das Bayerische Staatministerium für Umwelt und Gesundheit vorverhandelt

Für die übergreifende **Öffentlichkeitsarbeit für nachbarschaftliche Wohnformen** wird die **bestehende Beratungsstelle für Nordbayern** von Nürnberg aus dem Ökozentrum **nach Fürth in das Modellvorhaben transferiert** und mit dem Vereinsbüro fusionieren. In Nürnberg wurde diese Beratungsarbeit bislang durch den Agenda-21-Fonds unterstützt. Inwieweit solche Beratungsstellen in Zukunft eine Regelförderung auf Landesebene bekommen können, ist noch offen. Die Öffentlichkeitsarbeit für das Modellvorhaben ‚allen gerechtes Wohnen‘ wird vorläufig in eigener Sache ehrenamtlich betrieben.

### Fiskalische Aspekte

Für den Fall von größeren Umsätzen in den einzelnen Bereichen

- Treffpunkt und Bistro
- Musikerziehung und Interkultur
- Gesundheitsprävention

wird es nötig sein, je eigene Geschäftsbereiche oder sogar Zweckbetriebe im Bewohnerverein einzurichten. Schon die Vermietung an externe Nutzer sieht das Finanzamt kritisch und grenzwertig im Bereich Gemeinnützigkeit / gewerbliche Betätigung.

## 2.6 Fokus 6: Prozess

Bereits 2005 war festgestanden: **wenn** es in der Fürther Innenstadt zeitnah ein solch beispielhaftes Modellvorhaben für nachbarschaftliches Wohnen und Leben geben sollte, **dann**

- **im Problem- und Programmgebiet Soziale Stadt** ( wg. günstiger Förderbedingungen, Aufmerksamkeit der politisch Verantwortlichen und Öffentlichkeitswirkung )
- und hier speziell **in** der Theresienstraße 30-34, **einer Liegenschaft, die auf Neuordnung und in das Problemgebiet passende Umnutzung geradezu wartete.**

Die ursprüngliche Verwendung als Kinderkrankenhaus mit sozialem Fokus war hilfreich, um diesen weiterspinnen und aktualisieren zu können. Diese Verpflichtung spielte bereits bei der Übertragung von dem ursprünglichen Eigentümer Johannisverein e.V. auf die AWO Stiftung soziales Engagement in Fürth eine gewisse Rolle.

Eine rein institutionelle Verwendung kam aus der Sicht des Baureferates aber unter den gegebenen Umständen nicht in Frage, sondern **nur der Schwerpunkt Wohnen** mit einer **Mischung aus ‚Wohnen plus‘**,

- **also möglicherweise schon besonderen Wohnformen ohne Monokultur**
- **und damit kombinierbaren Gemeinbedarfseinrichtungen.**

Aus diesem Grund war auch ein Projekt ‚betreutes Wohnen psychisch Kranker‘, das die AWO ursprünglich vorgeschlagen hatte, von der Stadt abgelehnt worden.

Der **integrative Ansatz** des generationen-, milieu- und schichtenübergreifenden Wohnens versprach **die Lösung für bislang erlebte Unverträglichkeiten im Bereich Wohnen** in der westlichen Innenstadt Fürth's. Es war aber auch klar, dass das neue Zusammenwohnen günstige Rahmenbedingungen und Pioniere brauchte, um nicht nur in der Schaffung von unmittelbarer Nähe, sondern in der aktiven Überwindung der Gegensätze langfristig Erfolg zu haben. Der integrative Ansatz wurde daher zu einem **gemeinwesenorientierten**.

Das Experiment ‚allen gerechtes Wohnen‘ war geboren. Die wichtigsten Akteure

- der neue Eigentümer und Projektträger
- die neuen Bewohner, formiert in einer eigenen Interessenvertretung,

waren 2005 schon identifizierbar. Also galt es, beide Seiten zusammenzubringen und sowohl den frisch gebackenen Projektträger, als auch die Bewohnervertretung in ihrer neuartigen Aufgabe zu stützen und weiter zu qualifizieren.

Im Moment befinden wir uns in der Umsetzungsphase, eine für alle Beteiligten noch erhellende Prozedur, denn geplant werden konnte in einem Anwesen mit längerer Umbauvorgeschichte nicht alles. Die Entkernung der Altgebäude und die Abrisse der überflüssigen Bauwerke brachten manches Problem erst an den Tag. Hier musste planerisch und finanzierungstechnisch immer wieder nachjustiert werden. Nicht alle so entstanden Lücken waren mit den bereits aktivierten Programmen auszugleichen, denn die Programme sind meistens nach förderfähigen Kosten pro Quadratmeter gedeckelt und an bestimmte Fördertatbestände gebunden und betreffen nicht einfach ‚Unvorhergesehenes‘.

Man hat sich in solchen Situationen immer wieder mit dem Baureferat und den übergeordneten Förderstellen kurzgeschlossen. Man hat sich auch um neue Finanzierungsmöglichkeiten bemüht bis dahin, **leistungsfähigere Bewohnerhaushalte wegen Mieterdarlehen anzugehen**. In Aussicht gestellt sind auf diese Weise von Mieterseite mittlerweile zwischen 150 000 € und 200 000 €. Mit dem VdW München wird z.Z. abgeklärt, wie diese Darlehen abzusichern und zu tilgen sind.

## 2.6.1 Entwicklungs- und Planungsphase im Quartier

Der Entwicklungs- und Planungsphase kommt in einem ganzheitlicher angelegten Projekt eine entscheidende Bedeutung zu. Alle Akteure sind in diesem Stadium schon auf die Ziele einzuschwören und - wenn nötig - für das neue Verfahren zu qualifizieren. In unserem Fall mussten angesichts der Aufgabe, auch mit bildungsungewohnten Schichten zu arbeiten, ungewöhnlichere Methoden angewandt werden. Für die **Motivation** und das **Headhunting nach geeigneten Bewohnerhaushalten** war das v.a. die Methode der **Aktionsforschung** und der **Therapie sociale**:

- Die **Aktionsforschung** tritt dabei immer in einer Doppelrolle an: einerseits setzt sie selbst Impulse auf der Handlungsebene, so dass die ‚Probanden‘ reagieren müssen und diese Reaktion Aussagekraft bekommt und evaluiert werden kann.
- Die **Therapie sociale** ( nach Charles Rojzman ) ist aus der Konfliktbearbeitung mit gesellschaftlichen Randgruppen in Frankreich entstanden und dient gleichzeitig der politischen Bildung und Integration der Betroffenen, aber auch aller sonstigen unmittelbar Beteiligten.

Mit der **Machbarkeitsstudie** – als interdisziplinär angelegtem Verfahren – war das Konzept für das ‚allen gerechte Wohnen‘ grob vorstellbar geworden. Die sonst bereits standardisierten, aber auf isolierte Nutzergruppen ausgerichteten Programme ( z.B. sozialer Wohnungsbau ), waren hier nicht in Reinform anzuwenden. Auch das Bayerische Modernisierungsprogramm konnte erst unter den Bedingungen der Neuordnung durch Entkernungen und Abrisse Anwendung finden. Die verschiedenen Förderbedingungen zu beachten und kompatibel zu machen, stellte v.a. eine Herausforderung an die Architekten dar.

Mittlerweile gibt es **mindestens fünferlei gegeneinander sauber abzugrenzende**, aber auch **einander notwendig ergänzende Fördertatbestände** und **entsprechende Maßnahmen** im Projekt. Die verschiedenen Förderstellen haben im Normalfall nicht unbedingt etwas miteinander zu tun, auch wenn sie in derselben Behörde sitzen, und sie kooperieren nicht spontan miteinander, weil das eine ungebührliche Eigeninitiative und damit eine Kompetenzüberschreitung bedeuten würde. Durch den Koordinationsbedarf, den unser Projekt von vornherein erforderte, wurde das Projekt immer wieder zur ‚Chefsache‘ innerhalb der jeweiligen Administrationen, weil keine Abteilung alleine zuständig war. In der ersten Abklärungsphase: was förderfähig ist und zu welchen Bedingungen - haben die Bewohner selbst auch viel gelernt. Man hat **offen über die jeweilige Einkommenssituation und / oder Transferleistungen der öffentlichen Hand reden müssen**, schon um zu verstehen, wer im Alt- oder Neubau ‚landen‘ kann. Am Ende konnten die Bewohner sich selbst und die anderen Haushalte besser einschätzen, was den mitgebrachten sozialen Status und die ihnen zustehenden oder auch in Zukunft anders zu organisierenden Hilfen betrifft. Die Beschränkungen durch den sozialen Status waren oft Anlass, in der Gruppe die naiv oder auch dreist wirkende Frage von gesetzelter Seite zu stellen, ‚wie man unter diesen Umständen überhaupt ( über-) leben kann ?‘. Mit der Aufforderung, ihre Überlebenskünste zu ‚outen‘ kamen dann oft erst die Potenziale und Stärken der unterschiedlichen Milieus zur Sprache. **Mit diesen entdeckten Potenzialen** haben wir dann die o.g. diversen Aktivitätsbereiche geplant, so dass **alle eine Betätigungsmöglichkeit nach ihren Neigungen und Fähigkeiten** bekommen konnten. Das von den Bewohnern bisher geäußerte und damit konzedierte **Engagement wird der Verein noch verbindlich machen müssen** – spätestens im Kontext mit den Verpflichtungen aus dem Mietvertrag für die Gemeinschafts-

räume. Durch die bereits gebildeten verantwortlichen Teams für die Räumlichkeiten und durch die inhaltliche Arbeit der AG's im Verein ist der Erfolg schon greifbar.

Wichtig in diesem Abklärungsprozedere war das gegenseitige **Verstehen unterschiedlicher schichtspezifischer und kultureller Prägungen und Eigenheiten:**

- Mittelschicht – eher abstrakt oder moralisch argumentierend
- Unterschicht – eher spontan agierend und mit elementarerer Bedürfnissen gefasst.

## 2.6.2 Umsetzungsphase im Quartier

Die Umsetzungsphase ist in dem Fürther Projekt immer noch geprägt durch die Baustellen-situation. Insgesamt hat sich das **Bauvorhaben nicht so schnell abwickeln lassen wie ursprünglich geplant.**

Gründe für die verschiedenen Verzögerungen:

- Der Baubeginn war schon etwas verzögert durch die abzuwartenden Bewilligungsbescheide. Diese wurden erst rechtskräftig mit dem Nachweis des Eigenkapitals bzw. der Sicherheiten durch die städtische Bürgschaft von 1 Mill.€
- Die Abrisse mussten wegen der öffentlichen Förderung überregional ausgeschrieben werden. Ein Unternehmen aus Leipzig war der billigste Anbieter, stellte aber sofort Nachforderungen, sobald der Auftrag erteilt und die Baustelle eingerichtet war. Die damit zusammenhängenden auch juristischen Auseinandersetzungen kosteten mehrere Monate.
- Die Entkernungen im Altbau waren durch das gestörte Verhältnis Projektträger / Unternehmen / Architekturbüro nicht komplett von dieser Abbruchfirma zu erledigen. Man hat daher erst spät noch bestimmte Problemzonen erkennen können, z.B. abgesägte Balken in statisch wichtigen Deckenbereichen, Folgeschäden im Bereich der abzubrechenden alten Balkone etc. und musste nachkalkulieren.
- Die erhöhten Brandschutzaufgaben im Kontext mit der öffentlichen Nutzung durch die Kulturbrücke im Westbau wurden erst im Lauf der Baustelle bekannt. So ist nun ein dritter Fluchtweg für die dortigen Kursteilnehmer und Beratung Suchenden auf der Ebene des 1.OG durch das Büro des Bewohnervereins im Neubau auf die dortige im Freien liegende Erschließungstreppe für die Wohnungen vorzusehen, falls es im Treppenhaus des Altbaus Feuer oder Rauchentwicklungen gibt und diese Treppe nicht mehr als normaler Fluchtweg benutzt werden kann. Die Rettungsmöglichkeiten über die straßenseitigen Fenster zählen hier nicht.
- Die Dachausbauten waren v.a. mit dem Denkmalschutz noch feinabzustimmen. Diese Behörde wich nicht ab von ihren strikten Vorgaben zur Erhaltung der straßenseitigen Dachpartien, was den Einbau von Fenstern oder Loggien betrifft und bestand auf der langgezogenen Schleppgaube. Im Zuge dieser Auseinandersetzungen sind bereits zwei interessierte Bewohnerhaushalte im West- und im Ostbau wieder abgesprungen. Nachfolger wurden wieder gefunden; sie mussten sich aber mit Brüstungshöhen von 1,80 Metern im Bereich Dachschrägen abfinden.

Durch die o.g. Schwierigkeiten ist teilweise nachvollziehbar, warum professionelle Verwerter zwar den Standort attraktiv fanden, aber nicht das Anwesen insgesamt mit seinen zu erhaltenden Gebäudeteilen. Den Projektträger AWO Stiftung und den das Projekt mit steuernden Kooperationspartner AWO Stadt Fürth e.V. hat diese **Auseinandersetzung schon viel Zeit und Nerven gekostet.** Auch waren die Kuratoriumsmitglieder mit diesen Problemen zu befassen und neue Entscheidungen in diesem Gremium herbeizuführen.

Die Bewohnerebene war natürlich auch strapaziert, v.a. diejenigen, die schneller umziehen wollten oder mussten. Hier haben mit Hilfe der Sozialplanung Zwischenlösungen gegriffen.

Man konnte umgekehrt von Bewohnerseite die verstreichende Zeit nutzen, um die Gemeinschaftsaktivitäten genauer durchzudenken. Insofern sind hier die Anforderungen und Interessen nun klarer, weil Aufgaben und Realisierung jetzt mit dem Zollstock greifbar sind. Wichtig war in diesem Zusammenhang die **persönliche Kontinuität in der Projektbegleitung durch die Sozialplanerin**, weil zwischendurch schwierige Einzelsituationen zu bewältigen waren und gleichzeitig immer auch die **Projektvision aufrechtzuerhalten und zu konkretisieren** war. Die Sozialplanung diente in diesem Prozess oft als **Informationsmedium** und **Konfliktmanagement** zwischen allen Beteiligten und als **„Joker“ für weitere neuartige Lösungen** ( Mieterdarlehen, Antrag Landesstiftung etc. ).

### 2.6.3 Nutzungsphase im Quartier

Die tatsächliche Nutzung steht noch aus, kann aber wegen der vorausgegangenen intensiven Gespräche mit den künftigen Bewohnhaushalten gut antizipiert werden.

#### **Belegungsfrage und unmittelbare Nachbarschaften**

Die Frage nach den unmittelbaren Wohnungsnachbarn war angesichts in der Vergangenheit erlebter Konflikte **eine der elementarsten** bei den Wohninteressenten und vom Stellenwert her **vergleichbar mit der Frage nach tragbaren Mieten**.

Die Belegungsfrage ist schon in der Entwicklungs- und Planungsphase aufgeworfen und gelöst worden. Wenn einzelne Wohnungsinteressenten abgesprungen sind, so mehr aus anderen Gründen ( s. Dachausbauten ); sie konnten aber inzwischen mit möglicherweise noch passenderen Kandidaten von der Warteliste ersetzt werden.

#### **Verantwortliche Teams für die Selbstverwaltung**

Aus den drei AG's für die ExWoSt - Projektbausteine ist die Idee der verantwortlichen Teams für die einzelnen Raumangebote entstanden.

Die Raumangebote umfassen ganz unterschiedliche Betätigungsbereiche und erfordern von der Ausstattung her auch spezielle Vorkehrungen. Daher war von vorneherein klar, dass dies alles in nur einem Gemeinschaftsraum mit wechselnden Nutzungen nicht unterzubringen war und nicht verträglich sein würde. Man hat also schon in der Planungsphase danach getrachtet, **zusätzlich zum zentralen Treffpunkt und Veranstaltungsraum** im EG Neubau noch **Nebenträume** zu schaffen, in denen sich bestimmte Nutzungsarten ausschließlich und separater abwickeln lassen.

Es waren dies:

- das **Vereinsbüro** für die **Öffentlichkeitsarbeit** und die **Koordinierung und Verwaltung der Gemeinschaftsaufgaben**
- der **Musikübungsraum** als **künstlerisches, interkulturelles und pädagogisches Betätigungsfeld**
- der **Fitness- und Therapieraum** als **Ort des work-out** bzw. **der Rehabilitation oder physiotherapeutischer Behandlung**

Alle drei zusätzlichen Räume sind im Zuge der Planung möglich geworden: Das Vereinsbüro im I.OG Neubau, der Musikraum im KG Neubau, der Therapieraum im EG Ostbau.

Die **Aufteilung der Nutzungen** hat noch einen weiteren Vorteil: die Interessenten aus der Umgebung können sich leichter zuordnen und besser in die jeweiligen Nutzungsspielregeln einfügen. Sie treffen dort in jedem Fall auf **gleichgelagerte Interessen** und das **erleichtert**

**die Kommunikation und die Entstehung von nachhaltigen Beziehungen zwischen dem Projekt und dem Stadtteil**, ohne dass sich die Betroffenen mit dem ganzen Projekt identifizieren müssen. Es ist vorgesehen, dass der Bewohnerverein auch **Fördermitglieder von außen** aufnimmt, die sich in bestimmten Teilbereichen der Gemeinschaftsaktivitäten engagieren und gar nicht vorrangig in der Theresienstr. 30.34 wohnen wollen. Wir haben schon mehrere solcher **Interessenten ,nur zum Mitmachen'**.

Die Selbstverwaltung der Räume wird auf viele Schultern gelegt und ist daher auf Dauer ehrenamtlich zu bewältigen ( max. 3 - 4 WoSt. pro Person ). Die Teams müssen in jedem Fall primär die weiterzureichenden Raumnebenkosten erwirtschaften und können sich nicht noch selbst auszahlen. Die darüber hinausgehenden **inhaltlichen Angebote des Vereins können erst Platz greifen** nach Einzug im nächsten Frühjahr.

## 2.7 Unter welchen Bedingungen sind die Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben übertragbar?

Die Erkenntnisse aus dem Modellvorhaben sind u.E. **leicht auf Soziale Stadt Gebiete oder vergleichbare Gebietskulissen übertragbar**, weil dort in den meisten Fällen **ähnliche Probleme bezüglich sozialer Integration vorliegen** und oft schon ähnliche **Unterstützungsmöglichkeiten und öffentliche Aufmerksamkeit** gegeben sind.

Ansonsten **wären solche Ansätze in jedem neu zu entwickelnden Siedlungsgebiet vorzusehen oder im Fall von monostrukturierten bestehenden Quartieren nachträglich zu implementieren**. Wir wurden aus diesem Grund schon **als Ideengeber für eine Sanierung im Bestand** der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WGB in Fürth auf der Hardhöhe ( Nachkriegbauten aus den 60-iger Jahren ) und **für eine ergänzende Bebauung** innerhalb einer Neubausiedlung aus den 80-iger Jahren in Nürnberg / Röthenbach angefordert. In beiden Fällen ging die **Kontaktaufnahme zu uns von den Nachfragern gemeinschaftlicher Wohnformen aus:**

- im Fall Fürth / Hardhöhe von engagierten Stadträten und Wohnungsinteressenten
- im Fall Nürnberg / Röthenbach von einem engagierten freien Träger ( WIN e.V. vormals Nürnberger Nothilfe e.V. ) als Investor.

Die Dimension dieser zu beratenden Projekte übersteigt das AWO-Projekt jeweils um mehr als das Doppelte, was die Anzahl der geplanten bzw. betroffenen WE betrifft.

### Soziale Integration vor Ort

Die o.g. Beispiele zeigen, dass die Zusammensetzung der Bewohnerschaft dabei

- **nicht immer die umgebende Bevölkerung spiegeln muss** ( wie in unserem Fall Theresienstr. 30 – 34, auch um Verdrängung vorzubeugen ),
- sondern so gewählt werden kann, dass **Impulse** gesetzt werden **durch Hereinholen neuer, im Bestand fehlender Zielgruppen**.

Teilweise werden letztgenannte Strategien in schrumpfenden Regionen oder überalterten Wohngebieten bereits praktiziert, um junge Haushalte zu halten oder neu anzusiedeln - oder man versucht, Gebiete mit überwiegender Migrantenbevölkerung zu durchmischen mit einheimischen, für neue Nachbarschaften offenen Bewohnern;

- im Fall Fürth / Hardhöhe geht es um das Neuansiedeln junger Haushalte und die Ermöglichung gegenseitiger Hilfe zwischen Alt und Jung

- im Fall Nürnberg / Röthenbach geht es um das Aufbrechen einer durch Aussiedlermilieus dominierten Neubausituation.

**Wohnungs- und sozialpolitisch** ist das Ziel immer die Erzeugung nachhaltig angelegter Bindungen an den Standort und neuer Kooperationen der Bewohner untereinander.

**Methodisch** soll das gute Beispiel für das konstruktive Zusammenleben und –wohnen stabilisierend wirken und in die unmittelbare Umgebung ausstrahlen.

**Im Ergebnis** geht es um das Erreichen einer größeren Vielfalt und Vermeidung von Monostrukturen.

**Im Bereich Stadterneuerung** wäre für Nachfolgeprojekte des ‚allen gerechten Wohnens‘ wünschenswert, dass diese sich mit weniger problembeladenen Liegenschaften abmühen müssen als in unserem Fall - und daher mehr **Energie bleibt für den integrativen und gemeinwesenorientierten Fokus**.

Andererseits muss sich das Engagement der sozial orientierten Investoren und der interessierten Bewohnerschaft gerade in verdichteten urbanen Räumen schon wegen der **Vorreiterfunktion von Modellvorhaben** auch an weitreichenderen Problemlösungen festmachen lassen - und das kann auch ein Beitrag zur städtebaulichen Neuordnung und Revitalisierung von Brachen oder Problemgebieten sein.

Als **Faustregel für die Motivationsarbeit** gilt: Der **Aufwand der Beschäftigung mit den Problemen und dem komplex gewählten Lösungsansatz** muss sich immer **die Waage halten mit den Projektfortschritten**, die dann innerhalb der Projektentwicklung **praktisch erzielt** werden.

Eine 30-igjährige Erfahrung im Bereich Bürgerbeteiligung und Planung mit Bewohnern zeigt jedoch: Am Ende sind die meisten beteiligten Akteure ganz stolz auf das Geleistete und berichten in der Retrospektive von den kritischen Phasen wie von bestandenen Abenteuern.

Partizipation und Koinzidenz von Interessenlagen

Wichtig ist die **frühestmögliche Einbeziehung der künftigen Bewohner**, weil hierdurch eine **größere Identifikationsbasis mit dem Standort** und den neu zu schaffenden und nachhaltig zu gestaltenden Wohn- und Lebensverhältnissen entsteht. Die Menschen sind anschließend informierter über das Produkt Wohnung und können es dadurch besser wertschätzen - zumindest gehen sie dann pfleglicher damit um. Die Erfahrungen aus anderen gemeinschaftlichen Wohnprojekten zeigen, dass die gesamte Wohnungsbewirtschaftung, also auch die mit dem Wohnen zusammenhängende Infrastruktur der Ver- und Entsorgung und die Nutzung von Freiflächen unter Bedingungen intensiverer Partizipation langfristig besser funktioniert.

**Wohnzufriedenheit** entsteht im Endeffekt durch **Gelingen sozialer Beziehungen**. Daher ist die **Partizipation in der Belegungsfrage und die Gestaltbarkeit von Gemeinschaftsaktivitäten** genauso wichtig wie die **Partizipation an der Bewirtschaftung**. In der Satzung von ‚Anders Wohnen‘ e.V. wurde u.a. als Ziel die Entwicklung des Einzelnen als gleichwertig zu der Entwicklung der Gemeinschaft festgelegt. Die **Herstellung dieser Balance ist die Kunst einer professionellen Projektentwicklung**, denn die **Ressourcen der Gemeinschaft speisen sich letztendlich aus den Synergien und Potenzierungen der Ressourcen der einzelnen Beteiligten**.

Sollten Kandidaten zwischendurch wieder abspringen oder sich anders entscheiden, so war die Mühe mit ihnen auch nicht umsonst. Die meisten rechnen sich **einer neuen Bewegung für nachbarschaftliches / gemeinschaftliches Wohnen** zu und sind immer besser vorinformiert über das, was in solchen Projekten auf sie zukommt. Bei der Wohnberatung im Ersten Nürnberger Ökozentrum e.V. und dem Verein ‚der HOF – Wohnprojekte Alt und Jung‘ e.V. gibt es inzwischen eine Adressdatei und damit einen **aktivierbaren Pool von über 1 000 interessierten Haushalten für die Metropolregion Nürnberg / Nordbayern**. Auf lokaler Ebene gibt es oft regelmäßige Stammtische und regional sind diese auch schon miteinander vernetzt. Als Überblick über laufende Wohnprojekte kann der 2008 in zweiter Auflage erschienene **Bayerische Wohnprojekttatlas** dienen, den das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen finanziert hat. Beobachtet wird auch schon ein gewisser ‚**Projektetourismus**‘.

#### Artikulationshilfe und Moderation von Gegensätzen

Die sozialen Prozesse bei der Projektentwicklung insgesamt bedürfen in jeder Etappe neu einer Abklärung der jeweils schon **manifesten Interessen** und zusätzlich der Entdeckung und Hebung der noch verborgenen **Potenziale der beteiligten Bewohner**. Für heterogen zusammengesetzte Gruppen braucht es in jedem Fall **eine neutrale und professionelle Begleitung**, um diesen Klärungsprozess konstruktiv voranzubringen und neue **Segregationsfallen zu vermeiden**.

Auch die Investorensseite ist oft froh, wenn sie den Beteiligungsprozess einer moderierenden neutralen Kraft übergeben kann. Dann ist aber schon die Erkenntnis gereift, dass die **Willensbildung unter den Bewohnern eigenen Gesetzmäßigkeiten folgt und Artikulations- und Organisationshilfen braucht**.

Die Investorensseite selbst ist in solchen Angelegenheiten meistens ungeübt, aber auch befangen, wenn sie sich dieser Aufgabe widmen soll. Die Investorensseite sieht auch **nicht a priori ihre Hauptaufgabe darin, die Bewohnerinteressen zu stärken** und zur Geltung zu bringen. Wenn Interessenten bei Wohnungsunternehmen spontan nach gemeinschaftlichen und mitbestimmbaren Wohnmöglichkeiten fragen, ist die häufigste Reaktion die: die Interessenten werden wieder weggeschickt mit dem Hinweis, sie mögen erst untereinander klären, was sie wollen und als fertig formierte Gruppe wiederkommen. Zum Steuern des sozialen Prozesses wird manchmal eine bestimmte Bewohnermischung vorgegeben, in die interessierte Haushalte von den objektiven Merkmalen her passen und sich subjektiv fügen müssen. Beliebt ist z.Z. die Mischungsvariante Senioren / Alleinerziehende, von denen angenommen wird, dass diese beiden Gruppen sich gegenseitig besonders nützlich sein könnten, um ihre jeweiligen Defizite und daraus resultierenden **Bedarfe in sog. ‚Versorgungsverbänden‘ gegenseitig zu kompensieren**. Jenseits der Freiwilligkeit sind diese Bewohnerhaushalte dann dazu aufgerufen und in manchen Fällen per Genossenschaftsatzung von vorneherein förmlich verpflichtet, Leistungen und gegenseitige Hilfe vergleichbar einer geldwerten Umlage einzubringen. In Nürnberg gibt es ein solches ( u.a. vom BMFSFJ höchstgefördertes ) Projekt, wo die Alleinerziehenden aber wieder ausziehen müssen, wenn sie einen Partner gefunden haben – und das in einer Genossenschaft, wo eigentlich ein lebenslanges Wohnrecht garantiert sein sollte !?

Wir meinen dagegen: **Beteiligungsprozesse**, wenn sie ernst gemeint sind, sollten ihrer **eigenen Dynamik folgen dürfen** und sie haben damit ihr **eigenes offenes Ende bzw. Ziel** bezüglich



- **angestrebter Zusammensetzung der Bewohnerschaft und Wohndauer,**
  - **Qualität und Intensität der sozialen Beziehungen,**
- um nachhaltig und selbstregelnd wirken zu können.**

Beteiligungsprozesse erfordern außerdem in bestimmten Phasen intensive Gespräche über ganz persönliche Situationen ähnlich einer Anamnese. **Mit dem Wissen über private Dinge sollte ebenfalls professionell, d.h. konstruktiv integrierend und nicht selektierend umgegangen werden.** Gleichzeitig müssen klare Entscheidungen herbeigeführt werden, was das verbindliche Mitmachen betrifft. Die Frage des Durchhaltens ist dann abhängig von dem Rückhalt in der Gruppe.

Projektinitiativen auf kommunaler Ebene

Das ‚Mehrgenerationenhaus‘ ist mittlerweile in aller Munde und wird allgemein schon als ‚Allheilmittel‘ gegen demographische Fehlentwicklungen angepriesen. Jede Kommune will inzwischen mindestens ein solches Projekt vorweisen können. In der Theresienstraße 30 - 34 sind wir jedoch nicht nur mit dem Ansatz des generationenübergreifenden Wohnens angetreten. Ein **Folgeprojekt des ‚allen gerechten Wohnens‘ in Fürth** – vorläufig mit diesem reduzierten Ansatz der Mischung von Alt und Jung gibt es inzwischen im Bestand der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WBG ( s.o. ). Im Zuge einer sowieso geplanten energetischen Sanierung und Modernisierung einiger Blöcke aus den 60-iger Jahren soll nun das **gemeinschaftliche Wohnen von Alt und Jung zum Motto der Belegung** eines Abschnittes von vorläufig 10 WE ( von insgesamt nach Sanierung und Umbau entstehenden 28 WE ) gemacht werden.

Unterstützt wird dieser Ansatz vom Seniorenbüro der Stadt Fürth, das z.Z. organisatorische Hilfestellung für die Interessententreffen bietet. Durch das Engagement des Seniorenbüros steht andererseits der Fokus des Zusammenlebens der Generationen mehr aus dem Blickwinkel der Interessenlage von Senioren im Vordergrund.

Die **eigentliche Initiative geht auch hier von den Nachfragern aus**, die vorher teilweise als Interessenten beim ‚allen gerechten Wohnen‘ auf der Warteliste gestanden hatten und von denen manche bereits an unseren Workshops teilnahmen.

**Auf Unternehmensseite besteht auch eine Verbindung zu unserem Projekt ‚allen gerechtes Wohnen‘:** der neue Chef der WBG ist gleichzeitig auch Kuratoriumsmitglied der AWO Stiftung.

Wir stehen also mit den wichtigsten Beteiligten schon in Kontakt und **unser ganzheitlicher Projektansatz wirkt weiter ‚infizierend‘ und setzt Maßstäbe.** So lassen sich auch immer häufiger Vertreter von Stadtratsfraktionen über den Projektstand informieren und die Unterschiede zu den neuerdings am anderen Ort auftauchenden und zu diskutierenden Projektansätzen erklären.

Derzeit ist der Ansatz der WBG noch nicht ganz vergleichbar mit dem der AWO-Stiftung:

- die angestrebte Mischung der Bewohnerhaushalte betrifft nur Alt und Jung
- die Einstiegsmietten sind viel höher kalkuliert, weil ( noch ) keine öffentliche Förderung im Spiel ist : 8,70 €/ qm ( im Vergleich vor der Sanierung und Modernisierung 3,20 €/ qm ) wo kein Altmietler mehr mithalten kann.
- es sind noch keine Gemeinschaftsräume im Haus vorgesehen und die Freimachung einer Wohnung für gemeinschaftliche Aktivitäten würde unter den gegebenen Umständen als Umlage auf die verbleibenden Wohnungen die Wohnkosten noch erhöhen.

Das Beispiel zeigt, dass **noch viel Beratungsbedarf** besteht und mit der Übertragung einzelner Merkmale noch kein nachhaltiges und selbsttragendes Konzept gegeben ist.

„allen gerechtes Wohnen“ als Netzwerkknoten der sozialen Infrastruktur in Fürth

Ähnlich wie beim „gemeinschaftlichen Wohnen“ ( das oft gleichbedeutend verwendet wird mit Wohngemeinschaften ) ist die Verwendung der **Bezeichnung Mehrgenerationenhaus immer noch mit einer gewissen Begriffsunschärfe** sogar in der Fachpresse verknüpft und belastet. Mehrgenerationenwohnen ist nicht gleichzusetzen mit Mehrgenerationenhaus und umgekehrt.

„**Mehrgenerationenhaus**“ ist seit 2005 ein eingetragenes **Label**: das **MGH** ist Programmbezeichnung für die **Begegnungen zwischen den Generationen, gefördert durch das BMFSFJ** und schließt das gemeinsame Wohnen als immanenten Fördertatbestand explizit aus ( das BMFSFJ musste dazu bei der Ausschreibung des Wettbewerbs eine gesonderte Erklärung abgeben ). Gefördert wird nur die Treffpunktarbeit. Die meisten Träger der mittlerweile über 500 vom BMFSFJ geförderten MGH's in der BRD sind Wohlfahrtsverbände oder gemeinnützige Vereine – in den seltensten Fällen Wohnungsunternehmen.

**Fürth war bei den ersten 50 geförderten MGH's** über den Antragsteller und MGH-Träger Mütterzentrum ( MÜZE ) von Anfang an dabei. Für die Qualität der Arbeit bürgt, dass das MÜZE / MGH neuerdings auch als eines von 15 vertretenen Projekten in der Kommission des BMFSFJ für die Verstetigung des Programms mitarbeitet.

Vom MÜZE / MGH sind wir in der Projektentwicklung für das „allen gerechte Wohnen“ immer bestärkt und praktisch unterstützt worden. Das MGH sieht **gemeinschaftliche Wohnformen als wertvolle Ergänzung** seiner Arbeit an und bietet umgekehrt Begegnungsmöglichkeiten für Menschen in Wohnverhältnissen, wo keine Treffpunkte existieren.

**Was die Konzipierung der Gemeinschaftsräume und Angebote** zum Mitmachen im „allen gerechten Wohnen“ betrifft, so haben wir uns **von Anfang an mit dem MÜZE / MGH abgestimmt**, um Überschneidungen zu vermeiden. Umgekehrt war das MÜZE / MGH dankbar für die Aussicht, an den interkulturellen und musikalischen Aktivitäten im „allen gerechten Wohnen“ teilnehmen zu können, weil es selbst solche Möglichkeiten auf absehbare Zeit nicht hat. Eine unserer Musikerinnen ist inzwischen mit den Kindergruppen des MÜZE **schon am Üben**.

Im Lauf von 9 Jahren Entwicklungsgeschichte im Kontext mit dem Programm Soziale Stadt / westliche Innenstadt Fürth ist das MÜZE als kleiner Träger permanent expandiert: der räumliche Werdegang reichte von der Anmietung einer Etage in einem Geschäftshaus ( mit ursprünglich 200 qm ) über die Unterbringung in einem eigenen Haus ( 1 000 qm ), das mit EU-Ziel2-Mitteln im Förderschwerpunkt „lebenswerte Stadtstruktur“ extra für die Bedarfe des MÜZE gebaut wurde – bis hin zur Erweiterung zum MGH durch den Umbau von Erdgeschossflächen im Altenheim CURANUM ( + 400 qm ) in der Gartenstr.Nr.13 gegenüber Nr.14. Das MÜZE / MGH hat seinen Schwerpunkt immer noch in der Schwangeren- / Familien- / Klein- und Schulkinderbetreuung und arbeitet für das MGH institutionell mit dem Altenheim CURANUM als Partner zusammen, wo inzwischen auch eine Kinderkrippe des MÜZE und die MGH -Treffpunkträume untergebracht sind.

**Mit diesem Altenheim hat das „allen gerechte Wohnen“ inzwischen ebenfalls eine „Geschäftsbeziehung“ aufgenommen**: eine Frau aus unserem Bewohnerverein, die vor

ihrer Rente beruflich Pflegedienstleitung im Krankenhaus war, **hilft im Moment bei der Einrichtung des dortigen Qualitätsmanagements.**

Als kleiner Trägerverein hat das MÜZE / MGH nunmehr seine maximale Ausdehnung erreicht, und damit

- regelfinanzierte Dauerangebote innerhalb seines Schwerpunktes geschaffen: Schwangerschaftsvorbereitungen, Krippenplätze, Netz-für-Kinder-Gruppen, Nachmittagsbetreuungen, Erziehungspatenschaften, Notmütterdienste etc.
- eine gute Vernetzung mit dem Stadtteil und anderen selbstorganisierten Gruppen, wie das ‚allen gerechte Wohnen‘ auf den Weg gebracht und gepflegt.
- sich immer für neue Bedarfe und Innovationen geöffnet, sobald sich jemand engagiert und verantwortlich gekümmert hat.

Die beiden Einrichtungen: MÜZE / MGH und CURANUM / MGH sind sich **als MGH-Pioniere nach 5 Jahren Probelauf** einig: Eigentlich gehörten in verdichtete Wohngebiete noch **viel mehr solche sozialraum-bezogenen Treffpunktmöglichkeiten,**

- die nicht nur die kontaktbedürftige und engagementbereite Wohnbevölkerung aufnehmen und damit die Institutionen öffnen,
- sondern auch unmittelbar aus den Nachbarschaften heraus ihre Trägerschaften bilden und wiederum in die Wohnumgebung ausstrahlen und hineinwirken.

Unser Fürther Projekt ‚allen gerechtes Wohnen‘ **will beides:**

- **Begegnung im Haus**
- **Wohnen in guter Nachbarschaft**

und es **kann beides** und entlastet und ergänzt dadurch die anderen engagierten Träger. Nimmt man die Gemeinschaftsflächen als Vergleichsmaßstab, so hat das ‚allen gerechte Wohnen‘ vergleichbar viele Gemeinschaftsflächen wie jedes andere MGH in der Region. Die gilt es nun mit Leben zu füllen.

## 2.8 Zusammenfassende Handlungsempfehlungen

Angesichts wirtschaftlicher Verwerfungen und demografischer Herausforderungen sind nur ganzheitliche und solidarisierende Konzepte zu empfehlen.

1. **Stadt- und sozialplanerische Ebene: Den Fokus beim Wohnen auf die effektive und gemeinsame Reproduktions- bzw. Rekreationsfunktion lenken**
  - Wohnmöglichkeiten zu tragbaren Bedingungen für alle Lebenslagen und Alter schaffen
  - Aufenthaltsqualität und Versorgungsqualität für ‚arbeitsfreie und magere Zeiten‘ vorsehen
  - eine Beteiligungskultur bei allen stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen durchsetzen und verpflichtend machen
  - Beteiligungsstrukturen für den kreativen und kostensparenden Umgang mit der ‚Mietsache‘ / ‚Wohnsache‘ ermöglichen
2. **Stadtteilebene: viele gute Beispiele des Zusammenlebens und Wohnens im Quartier schaffen und entsprechende Netzwerke unterstützen**
  - die Mischung der Bewohnerschaft so vielfältig und ganzheitlich wie möglich anlegen

- die individuellen Potenziale entwickeln, fördern und für das Gemeinwesen nutzbringend einsetzen bzw. wirken lassen
- Integrierte Stadtentwicklungskonzepte erarbeiten und mit Hilfe von sozialraumbezogenen Steuerungsrunden umsetzen
- Hilfestellungen für die Bürgerbeteiligung und die Planung mit den Bewohnern / Nutzern bereitstellen

### 3. Maßnahmenebene: Programme und Mittel bündeln und Selbsthilfekräfte für Gemeinbedarfsaufgaben freisetzen

- Öffentliche Wohnungsbauförderprogramme als Medium für den sozialen Ausgleich einsetzen
- einen soliden Grundwohnstandard und wohnungsnaher Infrastruktur schaffen
- die Bewohner in den laufenden Unterhalt und die Bewirtschaftung der Infrastruktur einbeziehen.

## 2.9 Projektausblick

Die Nutzungsphase kann erst **mit dem Einzug** starten. Das wird **im Frühjahr 2010** sein. Bis alle Mieter eingezogen sind und ihre privaten Angelegenheiten für den neuen Standort geregelt haben, wird es Fröhsommer 2010 sein. Im realen Zusammenleben muss sich dann beweisen, was konzeptionell vorgedacht und vorbereitet wurde.

Parallel mit den privaten Umzugsaktivitäten soll die **Inbetriebnahme der Gemeinschaftsflächen** verfolgt werden, um die Vision des Gemeinschaftlichen immer vor Augen zu haben und im dem Umzugschaos **Orte zu haben ,die schon perfekt sind'** und den privaten Bereich entlasten, bis sich dort eine geeignete Ordnung eingespielt hat.

Im Bewusstsein der künftigen Bewohner haben die Gemeinschaftsaktivitäten schon einen **hohen Stellenwert**. Mit den bereits gebildeten Arbeitsgruppen – nunmehr mutiert zu den mehr raumbezogenen Planungen und Aktivitäten

- Interkultur
- Gesundheit
- Kommunikation und Organisation
- Öffentlichkeitsarbeit

sind wir mittendrin in der Vorbereitung. Im Moment wird die Ausstattung der Räume geregelt und das Architekturbüro angetrieben, diese Gemeinschaftsbereiche in der Fertigstellung zu favorisieren.

Im Wohnbereich ist allerdings einiges noch nicht ganz verbindlich: z.B. wollen die Bewohner die **Mietverträge erst zeitnah und in einem kollektiven Festakt unterschreiben, wenn alle Bedingungen genau feststehen**; das bedeutet, dass sie praktischerweise erst danach ihre alte Wohnung definitiv kündigen können. Überlappende Mietzahlungen sind für einkommensschwache Haushalte auf keinen Fall möglich. Hier stehen wir in Verbindung mit den Bewilligungsstellen der ARGE und der Wohngeldstelle der Stadt Fürth, um nahtlose Bearbeitungen und Überweisungen von Wohngeld zu erreichen.

Auch die AWO Stiftung ist in punkto Mietverträge noch zögerlich und will nichts falsch machen, bevor sich die gesamte Wirtschaftlichkeitsberechnung als zutreffend erweist.

Mit dem Ende der Projektbegleitung wird zum Jahreswechsel ein ziemlicher ‚Durchhänger‘ entstehen. **Der Betreuungsaufwand wäre eigentlich gerade in dieser entscheidenden und kritischen Phase rund um den Einzug und im ersten Halbjahr der Eingewöhnung und neuen Nutzung noch höher anzusetzen**, weil sehr viel auf dem Spiel steht.

Parallel dazu **wächst mit dem gut sichtbaren Bauwerk und dem Baufortschritt die öffentliche Aufmerksamkeit** für den Projektansatz. Es kommen daher **immer mehr Anfragen auch von institutioneller Seite nach mehr Informationen über das Konzept und seine Umsetzung** - nicht nur aus Fürth ( Beratungsfälle s.o. ).

Mit dem Projekt auf der Hardhöhe werden wir uns daher schon in den nächsten Wochen intensiver befassen. Solche Anfragen sollten umgehend aufgegriffen und zufriedenstellend beantwortet werden, v.a. wenn Projektentwicklungen noch beeinflussbar sind. Auch der Netzwerkgedanke drängt sich auf: ein reines Informationsinteresse kann u.U. später zu möglichen Kooperationen führen.

Nach unserer Wahrnehmung gibt es also **zwei interessante Entwicklungslinien** und damit **mögliche Beobachtungsschwerpunkte** anschließend an die abgelaufene Modellphase:

- einen projektinternen organisatorischen ( Handling der Gemeinschaftsräume )
- einen der Wirkung nach außen ( Folgeprojekte und Kooperationen )

Handling der Gemeinschaftsräume

**Besonders zu beobachten** wäre im Fürther Projekt also in der Nutzungsphase **das Handling der Gemeinschaftsräume** – wie geplant

- ehrenamtlich, was die Arbeit betrifft
- raumbezogen, was die konkrete Bewirtschaftung betrifft
- verbrauchskostenbezogen, was die zu erwirtschaftende Höhe der Nebenkosten betrifft
- in der Verantwortung des Bewohnervereins, was die Koordination und die inhaltliche Gestaltung betrifft
- in Kooperation mit der Nachbarschaft und anderer nutzenden Einrichtungen, was die Belegung und Auslastung der Räume betrifft.

Das Konzept für die Nutzung der Gemeinschaftsräume ist im Bewohnerverein schon abgesegnet und es ist auch klar, dass sich **jeder Haushalt in irgendeiner Weise mit ca. 3 Wochenstunden ehrenamtlicher Arbeit einbringen muss und einbringen wird.**

Auch gibt es schon **Nutzungsinteressenten von außen, die mithelfen wollen**

- manche ( Einzelpersonen ) aus privaten Gründen wegen der Teilnahme am Geschehen und wegen der sozialen Kontakte und Anregungen
- manche ( Gruppierungen ) aus fachlichen, fachpolitischen oder lobbyistischen Gründen, um sich zu vernetzen und Kooperationsbereitschaft oder Integrationsbereitschaft zu demonstrieren.

Für die Engagements von Externen soll die Fördermitgliedschaft ausgebaut werden.

Folgeprojekte und Kooperationen

**Besonders zu beobachten wäre auch die Zusammenarbeit mit Folgeprojekten**

Weil unser Projekt in Fürth und in der Region Maßstäbe setzt, könnten sich bei ähnlich gelagerten Vorhaben die Gewissheiten der Projektanten erhöhen, dass ‚der Trend stimmt‘. Auch ist denkbar, dass sich noch Modifikationen durch unsere Beratung ergeben – v.a. in Richtung ganzheitlicheres Vorgehen.

Mit der Umsiedlung der bestehenden Wohnberatung für gemeinschaftliches Wohnen ( s. Bayerischer Wohnprojektatlas s. 60 ) von Nürnberg nach Fürth und mit

- der **Integration der Beratungsarbeit für gemeinschaftliches Wohnen in das Projektgeschehen vor Ort,**

aber auch umgekehrt

- der **Nutzung der Fürther Projektplattform zum Vorzeigen für Nachahmer, dessen ‚was gemeint ist‘**

wären schon **Synergien** gegeben, die das ‚allen gerechte Wohnen‘ zu einer künftigen **Projektschmiede** werden lassen, auch wenn es von den Dimensionen her selbst bescheiden daherkommt.

Weil aber in der Theresienstraße 30 – 34 fast alle möglichen Schwierigkeiten schon vorkamen und bewältigt wurden, können u.E. künftige Fälle nur unkomplizierter und glatter verlaufen.



## Teil 2 AUSFÜHRLICHE BERICHTERSTATTUNG

### 3 Einführung

In dem Soziale-Stadt-Programmgebiet ‚westliche Innenstadt Fürth‘ will die **AWO-Stiftung Soziales Engagement in Fürth** gemeinsam mit dem inzwischen eigens dafür gegründeten **Bewohnerverein ‚Anders Wohnen‘ e.V.** den Beweis führen, dass gute und konstruktive Nachbarschaft zwischen allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen unter einem weiter gefassten Dach möglich ist.

Ziel des Projektes ist es, dass in der entstehenden Hausgemeinschaft alle relevanten Bevölkerungsschichten und Problemlagen in der westlichen Innenstadt vertreten sind und zu einem konstruktiven Miteinander finden. Das Wohnprojekt will Alt und Jung, Deutsche und Ausländer, Einkommensstärkere und Einkommensschwächere, behinderte und nicht-behinderte Menschen in einer Hausgemeinschaft mischen und zu mehr Gemeinsinn und gegenseitiger Hilfe anregen.

Darüber hinaus besteht die Zielvorstellung, angesichts der Wohndichte in der Innenstadt Fürth's, sich auch mit den Bewohnern der weiteren Umgebung in Beziehung zu setzen und sich längerfristig mit anderen Initiativen und Einrichtungen im sozialen, künstlerischen und interkulturellen Bereich zu vernetzen und zusammenzuarbeiten.

#### 3.1 Ausgangssituation

Die Implementierung eines solchen Projektes in den Prozess der Stadterneuerung hat sich erst in der Situation ergeben, als eine Liegenschaft ( ehemaliges Kinderkrankenhaus ) vakant wurde und mit einer sozialen Zweckbestimmung einem neuen Träger übereignet werden musste. Für die Konzipierung der künftigen Nutzung hat die Soziale Stadt Mittel für die **Finanzierung einer Machbarkeitsstudie** zur Verfügung gestellt.

Die erste Stufe der Projektentwicklung war also eine Machbarkeitsstudie. Sie war Ende 2005 in Auftrag gegeben und **dem potenziellen Projektträger AWO-Stiftung gefördert** worden, um die städtebaulichen und die sozialplanerischen Aspekte für eine Umgestaltung der Liegenschaft Theresienstraße 30-34 in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt genauer herausarbeiten zu lassen und eine grobe Vorstellung von den Kosten des Umbaus zu bekommen.

Außerdem sollte durch die Studie **der konkrete Bedarf** für eine solche Wohnform in der Wohnbevölkerung – möglichst schon mit Benennung und Charakterisierung der interessierten Haushalte – belegt werden.

Für letztere Erhebung konnten Kontakte der Bearbeiterin aus einer vorausgegangenen fünf-jährigen Quartiersmanagementarbeit im Gebiet genutzt werden. Als theoretischer und organisatorischer Hintergrund diente auch deren Vernetzung mit dem **Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter e.V. Bundesforum ( FGWA )** – mittlerweile umbenannt in **Forum für gemeinschaftliches Wohnen ( FGW )**. Bereits 2001 war von dieser Seite im Rahmen der Sozialen Stadt zu dem Thema gute Nachbarschaft und gemeinschaftliches Wohnen die Ausstellung des Bundesforums „gemeinsam planen – zusammen wohnen“ nach Fürth geholt und im Sozialrathaus über eine Woche lang präsentiert worden.

### 3.2 Projektbeschreibung

Im Ergebnis hatte die Machbarkeitsstudie von 2005 / 2006 dann sowohl in technischer, als auch in sozialer Hinsicht Anhaltspunkte für ein aussichtsreiches Handling geliefert, so dass man an die nächsten Schritte der Umsetzung des Projektes gehen konnte. Diese Schritte waren v.a. der städtebaulichen Neuordnung gewidmet:

- **eigentumsrechtlich:** Übertragung der Liegenschaft Theresienstraße 30-34 als ehemaliges Kinderkrankenhaus von dem sich auflösenden Johannisverein auf die AWO-Stiftung in Form einer Schenkung.
- **baurechtlich:** Überprüfung der Aus- und Umbaufähigkeit der teilweise denkmalgeschützten Bausubstanz und Neuordnung der Gebäudeteile für eine nun dominierende Wohnnutzung incl. Gemeinschaftsräume für das Wohnprojekt plus Unterbringung der sozialen Einrichtung Kulturbrücke.
- **förderrechtlich:** Ausarbeitung der verschiedenen Wohnungsbau- und Städtebauförderanträge für die zutreffenden Gebäudeteile und Nutzungen ( Neubau und Altbausanierung, gemeinnützige und private Flächen ) und für die verschiedenen Bauabschnitte Abriss, Entkernung und Neugestaltung.
- **finanztechnisch:** Abgrenzung und Koordination der unterschiedlichen Förderatbestände und Finanzierungsarten - Aufstellen einer einheitlichen Wirtschaftlichkeitsberechnung für das Gesamtbauvorhaben.

Die Fürther Nachrichten titelten entsprechend:

- ‚Immobilien können in einer Stiftung Gutes bewirken‘ ( 19.1.2005 )
- ‚eine Wohngemeinschaft für alle‘ ( 27.7.2005 )
- ‚der Schandfleck muss weg‘ ( 5.1.2008 )

Für den frisch gebackenen Eigentümer AWO-Stiftung Soziales Engagement in Fürth bedeutete das aber auch, nicht mehr nur kleinere Wohltaten aus den Erträgen des Stiftungskapitals zu verteilen, sondern mit der sehr umfangreichen Baumaßnahme in die noch **ungewohnte Rolle des Investors** zu schlüpfen und ein hohes finanzielles Risiko einzugehen. Mit den errechneten Investitionskosten von mehr als 3 Mill. € waren Ausgaben zu tätigen, die das vorhandene Stiftungsvermögen um ein Vielfaches überschritten und bei den Banken und den Förderstellen sofort Fragen der Bonität aufwarfen.

Die Überzeugung der Kuratoriumsmitglieder von der Bedeutung des Projektes und die Motivation für die Übernahme der Bauherrschaft war 2006 durch den günstigen Umstand der Bekundung des Bundesinteresses von Seiten ExWoSt erleichtert worden. Auch war dadurch zusätzliche Bewegung in die sanierungspolitische Diskussion gekommen. Der Stadtrat setzte dann Mitte 2007 das Projekt auf die Tagesordnung und beschloss eine Bürgschaft in Höhe von 1 Million €, was ein Drittel der Bausumme ausmacht. Erst durch das Zusammenwirken aller administrativen Instanzen und politisch Verantwortlichen war ein schlüssiges Finanzierungskonzept sowohl für den Träger der Maßnahme als auch für die anderen beteiligten Förderstellen darstellbar.

Der 2006 gegründete Bewohnerverein unterstützte derweil ‚von unten‘ die Projektentwicklung mit der Bekundung seines massiven Interesses an einem solchen Projekt in Fürth und auch an diesem Standort Theresienstr. 30-34. Die Gründung des Bewohnervereins war auch aus den Gründen erfolgt, um die Ernsthaftigkeit zu dokumentieren, mit der die interessierten Haushalte die Sache verfolgten und um eine Lobby für die Idee des gemeinschaftlichen und allen gerechten Wohnens aus der Bevölkerung heraus zu haben.





Gruppenbild der Gründer

### 3.3 Einordnung in den Quartierskontext

Der Projektstandort Theresienstr. 30-34 liegt mitten in der westlichen Innenstadt Fürth's und damit mitten im Sanierungsgebiet Soziale Stadt, dem seit 2000 größten Fördergebiet in Bayern im entsprechenden Bund-Länder-Programm.

Man befindet sich außerdem auf historisch bedeutsamem Boden: Die Lage an zwei Flüssen, die sich nach einer ‚Furt‘ vereinigen, hat eine über 1000-jährige Besiedelungstradition und beherbergte daher immer schon eine Mischung aus guter Verkehrslage, Wohnen, Handel, Produktion und Reproduktion.

#### 3.3.1 Lage im Stadtgebiet und städtebauliche Struktur



Es **dominiert die Blockrandbebauung aus der Gründerzeit** mit Höhen von durchschnittlich drei bis vier Obergeschossen plus Dachgeschoss. Im 2. Weltkrieg hatte es im Gegensatz zur Nürnberger Innenstadt keine Bombardierungen gegeben, so dass die Gründerzeitstruktur größtenteils bis heute erhalten geblieben ist und weite Teile unter **Denkmalschutz ( meist Ensemblequalität )** gestellt wurden.

Diese Objekte stellen mittlerweile einen immensen Erneuerungsbedarf dar. In den 70-iger Jahren hat man angefangen, die ältesten und baufälligsten Bereiche am ‚Gänsberg‘ im Norden des jüdischen Friedhofs abzureißen, was relativ schnell auf Widerstand in der Bevölkerung gestoßen war und dann offiziell gestoppt worden ist. Mit dem Programm Soziale Stadt stehen nun Instrumente und Mittel zur Verfügung, um behutsamer vorgehen zu können. **Die Stadt unterstützt** mit verschiedenen öffentlichen Programmen **die private Initiative** bei der Wohnungs- und Gebäudesanierung und **bemüht sich** parallel im Rahmen ihrer eigenen Liegenschaften und im öffentlichen Raum **selbst Vorbildliches zu leisten**.

Wegen der **Zentralität des Gebietes** ist **alles gegeben, was eine Mittelstadt so braucht**

- **Rathaus mit administrativer und parteipolitischer Infrastruktur:** Die Verwaltung für die Gesamtstadt konzentriert sich um das Rathaus und ist in mehreren, z.T. neu errichteten oder modernisierten Gebäuden untergebracht.
- **Soziale Infrastruktureinrichtungen:** Alle großen Wohlfahrtsverbände ( AWO, BRK, Caritas, Diakonie ) haben ihre Geschäftstellen – häufig kombiniert mit sozialen Einrichtungen - im Quartier. Ebenso betreibt die Stadt selbst vom Sozialrathaus aus in eigener Regie soziale Einrichtungen v.a. für Kinder und Jugendliche.
- **Bildung und Qualifizierung:** es gibt zwei Grundschulen und getrennt davon eine Hauptschule, Berufsschulen, weiterführende Schulen und ein Gymnasium. Im vorschulischen Bereich gibt es in den Kinderkrippen und Kindergärten ( auch mit ungewöhnlichen Öffnungszeiten ) und in ‚Netz für Kinder Gruppen‘ genügend Betreuungsplätze. Für die Erwachsenenbildung ist die VHS zuständig, für die berufliche Fortbildung v.a. von Jugendlichen gibt es Kompetenzagenturen.
- **Kulturelle Angebote** umfassen das ganze Spektrum von der Hochkultur ( Stadttheater und Kulturforum ) über die Nischenkultur ( Ateliers und Kleinkunst, aber auch Kulturpflege innerhalb der Migrantenorganisationen ) bis zur Subkultur. Auch die Unterhaltung ist mit einem eigenen Genre vertreten ( Komödie ). Großveranstaltungen finden im Kulturforum oder in der Stadthalle statt.
- **Einkaufs- und andere Konsummöglichkeiten** gibt es genügend sowohl für den täglichen, als auch für den gehobeneren Bedarf ( Lebensmittel- und andere Kaufhausketten, Wochenmärkte, die vom Umland beschickt werden, Fachgeschäfte, Kneipen und Restaurants, aber auch günstige second hand Läden )
- **Gesundheitsversorgung:** die Innenstadt ist gut bestückt mit Arztpraxen und kann überdurchschnittlich viele Psychotherapeuten und Heilpraktiker aufweisen. Mitten im Gebiet liegt auch eine überregional bekannte Augenklinik mit entsprechenden ambulanten Vor- und Nachbehandlungsmöglichkeiten. Für die **Gesundheitsprävention** insbesondere bei prekären Schichten wurde vom Quartiersmanagement in den letzten Jahren ein Schwerpunkt ‚Gesundheit in der Sozialen Stadt‘ gebildet und Sonderaktionen zum Thema Ernährung und Bewegung, aber auch Hygiene veranstaltet.

### 3.3.2 Sozialstruktur

Wegen dem überdurchschnittlich hohen Anteil an Migranten und sozial prekärer Schichten, die v.a. in den unsanierten Häusern wohnten, war die westliche Innenstadt gleich zum Start des Bund-Länder-Programms 2000 in die Soziale Stadt aufgenommen worden.

Damals gab es ca.

- 40 % Zuwanderer
- 20 % SGB II-Empfänger
- 7 % Arbeitslose
- 16 % über 65-jährige

Die Maßnahmen der vergangenen neun Jahre Soziale Stadt sind mittlerweile spürbar und locken wieder **mehr deutsche und einkommensstärkere Bewohnerhaushalte** an. Die Stadt verfolgt insbesondere solche Zuzugstrends, auch wenn sie sich in der Gesamtheit des Wachstums der Bevölkerung wieder relativieren und gibt sie jährlich als Verlautbarung des OB beim Neujahrsempfang und in der Stadtzeitung bekannt.

Durch die Verbesserung der sozialen Infrastruktur und durch die Begleitprogramme der Sozialen Stadt und ergänzende EU-Ziel2-Förderungen ist es aber auch gelungen, stabilisierende und integrierende Maßnahmen für die vorhandenen ärmeren und bildungsfernen Schichten anzubieten. Die **Vielfalt und Heterogenität in der Zusammensetzung der Bevölkerung ist zwar weiterhin ähnlich, sie reproduziert sich aber dadurch auf einem qualitativ höheren Niveau**. Auch die gegenseitige Wahrnehmung dieser unterschiedlichen Bevölkerungsschichten und Nationalitäten ist differenzierter geworden und durch Projektansätze wie ‚allen gerechtes Wohnen‘ wird das Zusammenleben konstruktiver.

### 3.3.3 Besonderheiten des Quartiers

Die zentrale Lage im Stadtgebiet bedeutet **durchgängiges Mischgebiet**, was die Nutzungen betrifft. Es gibt also kaum reine Wohnsituationen im Umgriff eines Blockes. Überall herrscht urbane Geschäftigkeit um die neuen Baustellen herum.

**Fürth insgesamt nimmt auch beständig leicht an Einwohnern zu** und steht in der momentanen wirtschaftlichen Krise noch relativ gut da wegen seiner mittelständischen Betriebsstruktur. Was Großbetriebe betrifft, so muss Fürth als **Hauptstandort von Quelle / primondo** in den nächsten Monaten **mit mehreren Tausend Arbeitslosen rechnen. Ein Mitglied im Bewohnerverein wird auch davon betroffen sein!**

Der **Nachhofbedarf bei Sanierungen** hat die Bauwirtschaft nicht so einbrechen lassen wie andernorts: Die Stadt Fürth hat beispielsweise heuer entgegen dem allgemeinen Trend ca. 20 % mehr Baugenehmigungen als im Vorjahr erteilen können. Die Sanierungsmaschinerie ist ursprünglich langsam angelaufen, bewegt sich aber stetig vorwärts.

In die sanierte Bausubstanz können die ärmeren Schichten meist nicht mehr zurück, weil sie schon die höheren Quadratmetermieten nicht mehr zahlen könnten. Die meisten wollen sowieso keine zwei Umzüge über sich ergehen lassen und landen dann **im immer noch günstigen Wohnungsbestand der städtischen oder sonstiger ehemals gemeinnütziger Wohnungsbaugesellschaften** im südlichen oder westlichen Verknüpfungsbereich.

### 3.3.4 Ansätze zur Quartiersentwicklung

Der Erneuerungsstrategie im Programmgebiet Soziale Stadt lag **seit 2002 ein Integriertes Handlungskonzept mit insgesamt zehn Handlungsfeldern** zugrunde; dieses IHK wird in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben, ergänzt ( z.B. durch ein neues Handlungsfeld Gesundheit ) und nachjustiert, was die noch nicht abgearbeiteten Themenschwerpunkte betrifft. 2006 wurde eine **externe Evaluation durch die Universität Erlangen** erstellt. Es gibt noch viel zu tun: Schon wegen der Größe des Gebietes konnten etliche **Probleme** in der Innenstadt **noch nicht zufriedenstellend bearbeitet** werden. Im Kontext mit Verkäufen von Geschäftshäusern und **Gewerbebrachen** tauchten auch schon ausländische Investoren auf, die aber abweichende Vorstellungen vom IHK einbrachten, wie die Innenstadt ‚aufzuwerten wäre‘, z.B. durch Überdachung einer ganzen Straße eine ‚**neue Mitte Fürth**‘ zu schaffen. Mit solchen Ideen muss sich auch befasst werden.

Der Erneuerungsprozess braucht sicher **noch einmal 10 Jahre ‚Nachsorge‘**. Fürth wird das Programm Soziale Stadt so lange in Anspruch nehmen, wie es das Bund-Länder-Programm gibt. Da der private Streubesitz dominiert, hängt es meistens davon ab, ob die Besitzer das nötige Eigenkapital sowohl bei einer öffentlich geförderten, als auch bei einer frei finanzierten Maßnahme aufbringen.

Ansonsten holt Fürth mächtig auf, was wirtschaftliche und kulturelle Aktivitäten betrifft. Kulturforum und Stadthalle haben neuerdings ein gemeinsames Veranstaltungsmanagement für Kongresse, aber auch für kulturelle Events. Daneben bemühen sich kleinere Träger, wie der Kulturring C ebenfalls um die internationale Avantgarde.

Mit den interkulturellen Aktivitäten im ‚allen gerechten Wohnen‘ klinken wir uns hier ein mit unseren Kooperationen: z.B. mit der mongolischen Weltmusikgruppe egschiglen



## 4 Die Projektbausteine

### 4.1 Baustein 1 "Stärkung der Bewohnerorganisation"

Die ernsthaften Wohninteressenten für das Projekt ‚allen gerechtes Wohnen‘ hatten zwar schon Ende 2006 einen Förderverein gegründet mit der Perspektive, dass in Fürth am Standort Theresienstr. 30 – 34 ein solches Projekt entstehen könnte. Was dort räumlich möglich sein würde, war durch die im Rahmen der Sozialen Stadt finanzierten Machbarkeitsstudie grob vorstellbar geworden. Aber die Bewohner selbst kannten sich damals noch nicht gut genug, um sagen zu können, was sie im Rahmen dieser groben Konzeption aus eigenen Kräften auf die Beine zu stellen vermochten.

Auch war 2006 noch nicht ganz klar, in welchem Maß sich der Investor AWO Stiftung mit diesem Beteiligungskonzept anfreunden würde.

#### 4.1.1 Ziele

Wegen der zunächst ‚zusammengewürfelten Gruppe‘ von Wohninteressierten war es nötig, die **künftigen Bewohner in der selbstgewählten Sache zu bestärken und mit den damit verbundenen Aufgaben und den weiteren ‚Playern‘ konkreter vertraut zu machen.**

Andererseits verkörperten diese selbstorganisierten Wohninteressenten auch offiziell den ‚Bedarf‘ nach einer solchen Wohnform und sahen sich daher **bei der noch ausstehenden Durchsetzung des Projektes unversehens in einer ungewohnten Lobbyistenfunktion wieder.**

Für viele Beteiligte waren beide Aufgaben neu. Es war ihnen aber auch klar, dass **Selbstbestimmung immer Selbstverantwortung bedeutet** und bereits bei der Planung einsetzen muss. Also arrangierte man sich schnell mit den neuen Aufgaben und machte sich so schlau wie möglich.

**Von der Seite des Investors AWO Stiftung war dann aber das Bewohnerengagement erwünscht und akzeptiert,** angefangen bei der Belegungsfrage der Wohnungen bis hin zur Ausgestaltung und Selbstverwaltung der Gemeinschaftsflächen.

#### 4.1.2 Stand der Umsetzung

Der Bewohnerverein arbeitet **seit 2006 an der Verfeinerung des Konzeptes** und an der **Entdeckung seiner Selbsthilfepotenziale.** Wichtig war in diesem gemeinsamen Prozess nicht nur das gegenseitige Kennenlernen und Zusammenwachsen, sondern auch die Relativierung von Vorurteilen über die jeweils andere Spezies.

Je näher die Realisierung voranschreitet, um so deutlicher wird das tatsächliche Interesse am gemeinschaftlichen Wohnen in Verbindung mit der Verwirklichung privater Wohnwünsche. Wenn es bisher Fluktuation in der Mitgliedschaft gab, so vorrangig

- aus Gründen der Nichtrealisierbarkeit von ganz individuellen Wohnvorstellungen unter den gegebenen Umständen am Standort Theresienstraße
- oder weil sich die persönliche Situation der interessierten Haushalte inzwischen total verändert hat.

Bisher hat das Projekt solche Abgänge gut verkraftet. Bei der Neuverteilung der frei gewordenen WE gab es bisher immer die Chance der Neubelegung mit möglicherweise für das Projekt selbst noch geeigneteren Kandidaten, z.B. einen angehenden Kabarettisten, der das Gruppengeschehen auf der Bühne ‚auf die Schippe nehmen will‘.

#### 4.1.3 Ergebnisse, Bewertung und Ausblick

Wichtig in diesem Selbstfindungsprozess war eine **neutrale und professionelle Projektbegleitung** und die **richtige Einschätzung** und **kreative Bearbeitung von Konflikten**. So sind unsere ‚Abgänge‘ trotz persönlicher Enttäuschungen bezüglich Wohnmöglichkeiten immer noch **Botschafter der guten Sache am anderen Ort und für neue Projekte** oder sie bleiben uns in Fürth als ‚Mitmacher‘ bei den **Gemeinschaftsaktivitäten erhalten**, weil zwischenzeitlich schon tragfähige Arbeitskontakte und Einzelbeziehungen entstanden sind. Für die Nutzung dieses neu entstehenden kreativen Umfelds sind **Fördermitgliedschaften im Bewohnerverein auszubauen und nach Aktivitätsschwerpunkten zu strukturieren**.

Der ‚harte Kern‘ der Truppe hat bisher die Gruppenprozesse, aber auch alle anderen Schwierigkeiten und bauseitigen Verzögerungen **durchgestanden** und manchmal haben sich durch mehr Zeit auch neue und noch bessere Lösungen ergeben – sowohl bei der teilweisen Neusortierung der Hausgemeinschaft, als auch bei der Planung der Gemeinschaftsräume. Auch innerhalb von familiären Konstellationen der Wohninteressierten konnte sich manches stabilisieren und klären: So hat eine durch Schicksalsschläge vorher zersplitterte russische Aussiedlerfamilie im Projekt wieder zusammengefunden, allerdings in einem anderen patch-work und neuer Aufteilung der Versorgungsstrukturen - die alleinerziehende behinderte Tochter mit 2 Kindern unterstützend.

Die **härteste Probe steht** dem Projekt aber **bis zu der Unterschriftsreife der gegenseitigen Vereinbarungen** und bis zum tatsächlichen Einzug der Bewohnerhaushalte **noch bevor**: wegen der geforderten Transparenz sollen die

- **Nutzungsverträge** zwischen AWO Stiftung und Bewohnerverein **für die Gemeinschaftsräume**,
- wohnungswirtschaftlich und projektrelevante **satzungsmäßige Verpflichtungen der Mitglieder im Bewohnerverein**,
- **Einzelmietverträge** zwischen AWO Stiftung und Bewohnern,

**gleichzeitig und am gleichen Ort ratifiziert werden**. Begleitet werden soll das Ganze mit einem kleinen Festakt. Für die Prüfung der Stimmigkeit der Vereinbarungen ist eine Rechtsanwältin aus dem Stiftungskuratorium vorgesehen.

Auch das Zusammenwohnen und die gemeinsame Verantwortung für die Gemeinschaftsräume wird noch manche Herausforderung mit sich bringen. Wir gehen davon aus, dass die **Projektbegleitung noch ein weiteres Jahr für diese kritische Phase nötig** sein wird.

Was die **Selbstorganisation** betrifft, so **braucht** diese auch **eine entsprechende Selbstdarstellung**. Die Bewohner ‚in spe‘ machten eine schriftliche Selbstdarstellung bislang vom tatsächlichen Gelingen des Projektes und von ihrem persönlichen Einzug abhängig. Man wollte sich nicht nur in abstrakten Vorstellungen und ‚frommen Wünschen‘ äußern. Durch die verschiedenen Begegnungen mit anderen Projekten und durch Exkursionen ist aber deutlich geworden, dass man in jedem Fall **Profil zeigen** muss, um

- einerseits die **Grundsätze gemeinschaftlicher und nachbarschaftsfördernder Wohnformen**
- andererseits den **kleinen Unterschied zu anderen Projekten** deutlich zu machen.

#### 4.2 Baustein 2 "Neue Töne und Medien für den Bereich Interkultur"

Weil **die Mischung der Kulturen und Milieus**, die wir im Projekt anstreben, ebenfalls **einen gemeinsamen Ausdruck und ein eigenes Betätigungsfeld brauchte**, haben wir im Lauf der Projektentwicklung die Künstler als Botschafter entdeckt und eingesetzt. Nun kann man aber in einer relativ kleinen Hausgemeinschaft nicht alle möglichen Kulturen abbilden, sondern man muss auswählen und exemplarisch vorgehen. Dabei stellt sich gleich die Frage nach dem Auswahlkriterium für die repräsentierten Milieus:

- nach Quoten in der Bevölkerung ?
- nach schon vorhandener Präsenz von Künstlerformationen im Stadtteil ?
- nach Unterschiedlichkeit und Polarität ?

Wir haben uns für eine Kombination aus den letzten beiden Kriterien entschieden bzw. es hat sich aus den Wohnungsinteressenten heraus selbst so ergeben.

##### 4.2.1 Ziele

Ziel ist es, **der unterschiedlichen Performanz** der jeweiligen Kulturen **Raum und Aufmerksamkeit zu geben**, aber auch **den Dialog anzulegen** und die Zusammenarbeit zwischen den künstlerisch engagierten Gruppierungen oder Einzelpersonen zu fördern. Die **Musik wird hier als weiteres Medium der Verständigung zusätzlich zur Sprache eingesetzt**. Sie kann noch mehr transportieren als nur Begriffliches und spricht den ganzen Menschen direkt in seinen existenziellen Befindlichkeiten an, bzw. gibt auch kollektive Mythen wieder.

**Verstärken** wollen wir dadurch die Aufforderung zum **genaueren Hinhören**, auch wenn die Sprache selbst vielleicht nicht gleich verstanden wird. **Das gegenseitige Zuhören und Verstehen soll ja auch sonst im Umgang miteinander besser gepflegt werden.**

##### 4.2.2 Stand der Umsetzung

Die Gruppe, die sich mit diesem Thema befasste, war gleich **die vom sonstigen Projektfortschritt unabhängigste** und hat den geplanten Dialog sogar musiktheoretisch untermauert. Sie war auch die **praktisch erfolgreichste**, was die Durchsetzung der Größe des Raumes betrifft, über den sie im Projekt allein verfügen kann. Im Moment sind dort Musiker mit deutschen, afrikanischen, russischen und mongolischen Wurzeln engagiert. Die jetzige Mischung besteht nicht nur aus künftigen Bewohnern, sondern repräsentiert auch Gruppen, die die Wohnsituation und Wohnkultur in ihrem Herkunftsland thematisieren wollen.

Das entwickelte sich so: Wegen der o.g. weiteren Kriterien: **Unterschiedlichkeit und Polarität** wollte die AG mit noch weiteren Musikgruppen zusammenarbeiten. Weil uns Asien bisher fehlte, wurde bewusst das Kooperationsangebot einer mongolischen Musikgruppe geprüft und angenommen. Im Kontext mit einem mongolischen Projekt, das auch mit gemeinschaftlichem Wohnen zu tun hat, sind dann extern 2008 / 2009 bereits zwei gemeinsame Informationsveranstaltungen mit dieser bekannten Weltmusikgruppe

egschiglen durchgeführt worden, die in der Nähe von Nürnberg lebt und bei uns wegen Kooperation nachfragte ( Es gibt schon Kooperationen von egshiglen mit einer bayerischen und einer fränkischen Volksmusikgruppe ). Diese Veranstaltungen hatten sowohl unseren interkulturellen Ansatz zum Thema, als auch die Wohnsituation in der Mongolei und das dortige Bemühen um Privatisierung und Selbstverwaltung des ursprünglich staatlichen Wohnungsbestandes in den Ballungsräumen, der kurz nach der politischen Wende – wie in vielen ehemaligen GUS Staaten - per Gesetz in die Hände der Bewohner gelegt wurde, diese aber auch erst lernen müssen, damit verantwortlich umzugehen.

#### 4.2.3 Ergebnisse, Bewertung und Ausblick

Die interkulturellen Aktivitäten sind also sowohl

- als **eigene inhaltliche Botschaft**,
- aber auch als **„Begleitmusik“** für andere zu transportierende Informationen über das Wohnen geeignet.

So waren unsere Besucher der ersten Infoveranstaltung über das ‚allen gerechte Wohnen‘ in Fürth im ‚Kulturort Badstr. 8‘ u.a. von dem Musikprogramm begeistert.

Eine ähnliche Bedeutung zwischen Wohnen und kultureller Betätigung haben uns die Mongolen für ihr Land bestätigt: gerade die mongolischen Wohnprojektinteressenten in unserem angedachten **Patenschaftsprojekt in Uliastai**, die aus einer nomadisierenden Gesellschaft stammen, **benutzen die Musik und den Tanz zur Identitätsstiftung für die Gemeinschaft und zur Animation von mehr Engagement im Wohnprojekt**. Sie verwenden dabei **Rituale und Lieder**, mit denen ihre nomadischen Vorfahren **zum neuerlichen Verweilen an einem für gut befundenen Ort einluden**. Auf dem Land in den gers ( = Jurten ) wird das heute noch praktiziert.

Vielleicht gelingt es der AG, neue solche Rituale für das gemeinschaftliche Wohnen zu entwickeln. Einen Projektsong gibt es schon.

#### 4.3 Baustein 3 „Gemeinschaftsräume und Öffentlichkeitsarbeit“

Die Gemeinschaftsräume bilden das Forum für die projektinterne Öffentlichkeit. Sie sind gleichzeitig die Übergangszone vom rein Privaten in die totale Öffentlichkeit, also Schau- fenster und Drehtür zugleich.

Aus der Perspektive der einzelnen Bewohnerhaushalte galt das Interesse zunächst der unmittelbaren Nachbarschaft im Anwesen Theresienstr. 30 - 34; gegenüber der weiteren Umgebung war dann in einem zweiten Schritt ein ‚neues Wir‘ zu bilden und zu behaupten.

##### 4.3.1 Ziel

Da das ‚Wir‘ durch gemeinsame Aktivitäten gestärkt werden soll, musste das angebotene Aktivitätsspektrum für jeden Bewohnerhaushalt etwas enthalten. Man ist in diesem Zusammenhang auf **vier wichtige Grundbedürfnisse** gestoßen:

- **kulturelle**
- **gesundheitliche**
- **kommunikative**
- **organisatorische und lobbyistische**



#### 4.3.2 Stand der Umsetzung

Da diese vier Grundbedürfnisse ihre je eigenen Realisierungsbedingungen brauchten, strebte man von vorneherein ein möglichst differenziertes Raumangebot an: man wollte nicht für jede nachfolgende andere Nutzung immer alles um- und wegräumen müssen. Darüber hinaus waren einerseits feste Einrichtungen und spezielle Ausstattungen nötig und andererseits Emissionen ( z.B. durch Lautstärke ) oder Immissionen ( z.B. durch Publikumsverkehr ) zu beachten.

Angesichts der neu zu bewältigenden Selbstorganisationsaufgabe waren die Gemeinschaftsräume ursprünglich nur zur projektinternen Nutzung vorgesehen gewesen. Inzwischen ist man dabei, sich gedanklich zu öffnen und Außenstehende mit einzubeziehen:

- **zum Mitnutzen**
- **zum Mitarbeiten**

Dadurch entsteht auch schon ein Netzwerk zu anderen Einrichtungen im Stadtteil.

Innerhalb des Bewohnervereins gab es für die einzelnen Bedarfe gleich Favoriten. Diese befassten sich dann schwerpunktmäßig erst mit der Planung ‚ihres‘ Raumes. Nun werden diese Raummodule alle nach einem ähnlichen Prinzip, aber mit unterschiedlichen Teams unter dem Dach des Bewohnervereins selbstverwaltet.

Der Umstand, dass es im Anwesen Theresienstr. 30-34 auch **unattraktivere Lagen für das Wohnen** oder einfach **Restflächen** gab, mit denen man etwas anderes anfangen musste, kam diesem differenzierten Ansatz entgegen. Mittlerweile ist es auch so, dass jeder der drei Gebäudeteile Westbau / Mittelbau / Ostbau gemeinschaftliche oder gemeinbedarfsbezogene Flächen und Nutzungen aufweist. Die möglichen Belastungen durch die zu erwartende höhere Frequentierung sind also gut verteilt. Die Räume sind gut erreichbar im KG / EG / 1.OG gelegen und bilden in dieser Konstellation einen überschaubaren Nutzungsverbund.

Das Selbstverwaltungskonzept ist an anderer Stelle bereits ausführlicher beschrieben worden ( s. Bewirtschaftung der Gemeinschaftsflächen auf Seite 16 )

#### 4.3.3 Ergebnisse, Bewertung und Ausblick

Öffentlichkeitsarbeit über das Innenleben soll erst dann offensiver betrieben werden, wenn **authentisch Gelebtes nachweisbar** ist.

Information über die Projektentwicklung, das Konzept und das Handling wird permanent **schon von den verschiedensten Seiten angefordert**. Die Information geht dann auch häufig in Beratung über. **Anfragen kamen bisher von**

- **Wohninteressierten und Gruppeninitiativen**
- **Bauträgern,**
- **Kommunalen Stellen,**
- **MGH-Trägern**
- **privaten Stiftern.**

Durch die Integration der professionellen Wohnberatung in das Projekt kann jede Perspektive von Projektbeteiligten eingenommen und aus jeder dieser Interessenlagen heraus beraten werden. **Die Beratung erfolgt dann von der Anlaufstelle Vereinsbüro aus.**